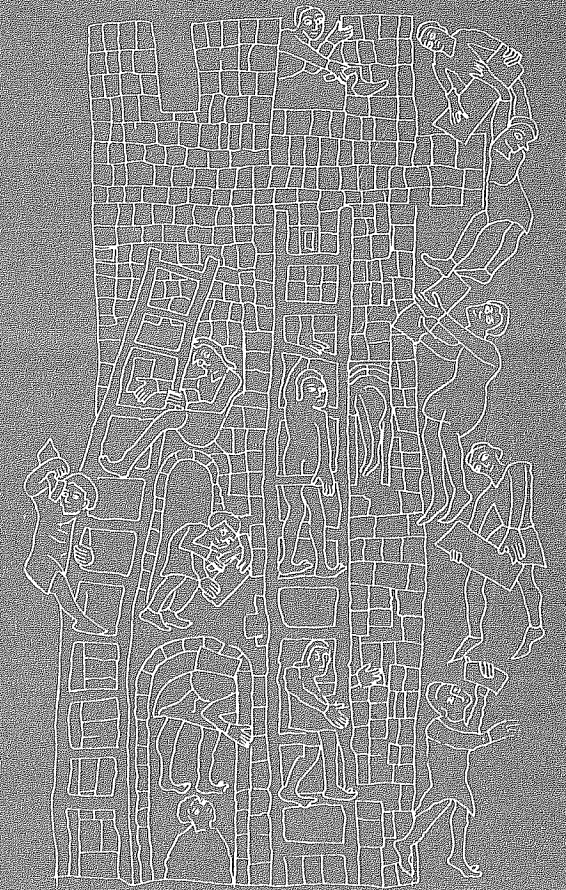




Consiglio Nazionale delle Ricerche
Istituto per la Residenza e le Infrastrutture Sociali - Bari

RECUPERO EDILIZIO ED URBANO: CITTA' E TERRITORIO

Atti del Convegno di Studi
Bari, 22 e 23 marzo 1985



Con il patrocinio del Centro Studi di Estimo ed Economia Territoriale
Ce.S.E.T. - Firenze

RECUPERO EDILIZIO ED URBANO: CITTA' E TERRITORIO

Atti del Convegno di Studi
Bari, 22 e 23 marzo 1985

Con il patrocinio del Centro Studi di Estimo ed Economia Territoriale
Ce.S.E.T. - Firenze

INDICE

I^ SESSIONE (22 marzo 1985, ore 16)

| | |
|---|----|
| MAURIZIO GRILLENZONI | |
| Introduzione dei lavori e presentazione del convegno | 3 |
| ALMERICO REALFONZO | |
| La questione economica nella strategia della conservazione integrata | 5 |
| PIERLUIGI GIORDANI | |
| Aspetti territoriali comparati | 11 |
| GIOVANNI TORTORICI | |
| Recupero urbano: esperienze e ricerca scientifica | 23 |

II^ SESSIONE (23 marzo 1985, ore 9)

| | |
|---|----|
| GIOVANNI FUZIO | |
| Introduzione dei lavori | 29 |
| PIERO CARRER, MARIO PIFFERI, PAOLO MARIOTTI | |
| Problematiche ed esempi settoriali d'intervento | 31 |
| VINCENZO CAPUTI JAMBRENGHI | |
| I profili giuridici nella pianificazione del recupero | 53 |

COMUNICAZIONI

ANGELA BARBANENTE

Nuovi sbocchi operativi per il recupero pubblico: il coinvolgimento delle risorse dei privati

71

VINCENZO COLUMBO

L'urbanistica come sistema, nel recupero urbano e territoriale

77

FERDINANDO JANNUZZI

Sul recupero del patrimonio edilizio rurale sparso nel territorio

87

AGOSTINO LIUNI

Restauro: convenienza e verifica economica

89

NICOLA MAIELLARO

"Computer aids" per la manutenzione

99

NICOLA MILELLA

La manutenzione programmata per la gestione del patrimonio edilizio esistente

103

VITTORIO POLLINI

Recupero e riuso: note metodologiche ed esemplificazioni

107

STEFANO STANGHELLINI

Un sintetico profilo dello stato della ricerca applicata alla analisi e alla valutazione dei costi nel recupero urbano ed edilizio

117

VINCENZO ZITO

Verso una normativa tecnica per il recupero

129

APPENDICE

137

I^a SESSIONE

22 marzo 1985, ore 16

INTRODUZIONE DEI LAVORI E PRESENTAZIONE DEL CONVEGNO

Maurizio Grillenzoni

Illustri colleghi, Gentili Signore e Signori, ritengo che la tematica del recupero edilizio, visualizzato nel tessuto urbano ed in quello -più ampio- territoriale, possa trovare nell'odierno convegno un'occasione di approfondimento del massimo interesse, sia per la qualificazione dei relatori designati, sia per l'apprezzabile trattazione a livello interdisciplinare.

In verità, quando il Prof. Realfonzo, allora direttore dell'Istituto IRIS del CNR, sottopose -tempo addietro- al prof. U. Sorbi ed a chi Vi parla il progetto di un convegno di studio incentrato sulla tematica del recupero edilizio, affinché il Ce.S.E.T. (Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale) ne valutasse i relativi contenuti, ritenemmo di formulare alcuni suggerimenti per una idonea articolazione multidisciplinare.

Desidero precisare che il progetto del Prof. Realfonzo, responsabile della Sezione di "Estimo Urbano" del Ce.S.E.T., ci parve invero tanto importante e di attualità in quanto avvertimmo la crescente rilevanza che la tematica del recupero edilizio andava acquisendo nella dottrina e nell'esperienza operativa. E ciò sia a livello speculativo di ricerca, sia di intervento contingente per i drammatici eventi sismici avvenuti di recente nel nostro Paese.

Ritenemmo perciò di dare non soltanto il nostro patrocinio all'iniziativa "in itinere", ma anche un contributo di pensiero e di metodo, coinvolgendo competenze specifiche sotto il profilo architettonico-urbanistico ed economico-estimativo, proponendo al riguardo la designazione di alcuni relatori.

Ciò premesso, consci della responsabilità di dover introdurre i lavori del presente convegno, riteniamo che il nostro compito debba disciplinatamente limitarsi a presentare la tematica, che sarà successivamente sviluppata in maniera compiuta dalle relazioni programmate.

Nell'aprire quindi i lavori, sento in primo luogo il dovere di esprimere, a nome del Comitato scientifico del Ce.S.E.T., il nostro saluto cordiale non solo al qualificato uditorio, ma anche il sincero plauso agli organizzatori del convegno odierno ed al Prof. G. Tortorici, in particolare, per l'ospitalità ed i riguardi riservati al Centro Studi che ho l'onore di presiedere.

In secondo luogo desidero dare il benvenuto agli illustri relatori che ci intratteranno con la Loro qualificata competenza sulle problematiche del recupero edilizio, che si pongono sotto angoli visuali compositi: d'ordine architettonico, economico, estimativo e giuridico.

Ripromettendomi di intervenire eventualmente in sede di

dibattito con alcune considerazioni di carattere comparato per il razionale recupero del patrimonio edilizio nel tessuto urbano e rurale, in una visione integrata del territorio, per il momento dirò che il convegno si svolge in due sessioni di lavoro.

L'odierna sessione si articola in tre relazioni affidate rispettivamente:

- al Prof. A. Realfonzo, Ordinario di Estimo e Principi di Tecnica Economica nell'Università di Bari;
- al Prof. P. Giordani, Ordinario di Componenti di Urbanistica nell'Università di Bari;
- al Prof. G. Tortorici, Direttore dell'Istituto IRIS del CNR.

Anticipo fin d'ora che la sessione di domani, data l'indisponibilità del Prof. M. Grisotti, sarà presieduta dal Prof. G. Fuzio, Direttore dell'Istituto di Architettura e Urbanistica della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bari, ed articolata anch'essa in tre relazioni secondo il programma prestabilito.

Al termine di ciascuna tornata di relazioni seguiranno le comunicazioni e gli interventi, per i quali prego gli interessati di fare pervenire la Loro richiesta al tavolo della presidenza, onde programmare il dibattito nei termini prestabiliti di orario.

Ringrazio i convenuti per l'attenzione e dò senz'altro la parola al Prof. Realfonzo.

LA QUESTIONE ECONOMICA NELLA STRATEGIA DELLA CONSERVAZIONE INTEGRATA

Almerico Realfonzo

1. Non solo la maturazione della ricerca sugli aspetti economico/estimativi della conservazione dei beni culturali architettonici (che ebbe un primo bilancio nella comunicazione presentata dai Docenti di Estimo di varie Facoltà di Ingegneria e di Architettura, al Convegno Ce.S.E.T. tenutosi a Firenze, nel 1978), ma anche le urgenze drammatiche della ricostruzione postsismica nel nostro Paese, dal Friuli alle regioni meridionali, hanno provocato, nell'ultimo decennio, una forte accelerazione degli studi sugli aspetti economici del recupero urbano, nell'ambito tematico più generale della conservazione dei beni architettonici; coinvolgendo aspetti teorici e metodologici propri dell'Estimo urbano.

Ben lontana dall'aver conseguito una definitiva sistemazione delle problematiche teoriche e metodologiche, la ricerca scientifica ha tuttavia tratto, dalla tensione civile e culturale di quest'ultimo decennio, alcuni frutti; sui quali brevemente mi fermerò.

Innanzitutto ritengo sia il caso di ricordare i risultati del meeting internazionale promosso, nel 1981, dalla rivista "Restauro", considerevoli per l'approccio ad una sistemazione dei principi metodologici sui quali potrebbero fondarsi attività di conservazione in grado di garantire il perseguimento di obiettivi di tipo culturale ed insieme economico, spesso considerati antagonisti (e, perciò, dunque, di perseguire finalità di conservazione "integrata"); studio che, pubblicato sul numero 53-54 di "Restauro", ebbe una continuazione ed un approfondimento nel secondo meeting, anche internazionale, organizzato dall'ICOMOS e dalla Fondazione "Carlo Forte", nel 1982, che elaborava la ricerca "Economic and financial aspects of the conservation of monuments and historic city centres" (Restauro; nr 65-66-67), strutturata con un rapporto del gruppo di lavoro ed una serie di contributi monografici dei partecipanti (1).

Frutto della medesima tensione è stata la ormai notevole letteratura italiana sugli aspetti economici del recupero urbano, dagli atti del Symposium promosso dal Consiglio di Europa nel 1974 a Bologna, sul "Costo sociale della conservazione integrata dei centri storici", al recentissimo volume dell'IRIS-CNR "Il recupero del patrimonio edilizio esistente. Metodologie di analisi e di progettazione" (2); ed altresì, possono considerarsi derivate ed animate dalla medesima tensione, talune ricerche avviate o appena concluse, quali la ricerca OIKOS (che tratta anche aspetti economici del recupero con un saggio dovuto a Stefano Stanghellini), la ricerca, in corso, condotta dall'IRIS-CNR sulle esperienze italiane (che già mostra esiti interessanti), una mia stessa ricerca (che sarà tema di

un contributo agli studi in onore di Marcello Grisotti che l'Istituto di Architettura e Urbanistica della Facoltà di Ingegneria di Bari si accinge a pubblicare), ricerca che intende esplorare, con atteggiamento pragmatico, la problematica della "valutazione" nei processi di pianificazione di recupero; tema, peraltro, trattato da Nijkamp e da Lichfield, in termini di analisi generale, in una sessione del Convegno svoltosi nel dicembre 1984 a Napoli sul tema "Architettura e città antiche" (3).

In tale scenario che, come si vede, ha, ormai, un suo spessore, possono nettamente distinguersi due linee di ricerca e di studio, essenziali e complementari:

- una linea di ricerca sui costi del recupero urbano, orientata a svolgersi secondo profili non semplicemente econometrici, bensì -come vedremo- nella direzione di approfondimenti metodologici sui rapporti "costi/effetti" degli interventi sull'edificato;
- una linea di ricerca sui problemi della "valutazione" dei piani e dei progetti di recupero, ed, in via generale, di conservazione del patrimonio architettonico; ricerca che dovrebbe adattare le linee concettuali e metodologiche delle procedure di valutazione, alle specificità del tutto particolari del recupero urbano e della conservazione dei beni architettonici.

Devo dire, che sul tema di quest'ultima linea di ricerca, che investe i fondamenti concettuali della analisi "costi/benefici" e delle tecniche e procedure di valutazione derivate, ritengo vada esercitata una profonda azione critica, per liberare gli approcci dalle velleità e dalle nebulosità diffuse in tutto l'insieme delle speculazioni teorico/metodologiche note.

Mi riferisco, in particolare, al problema arduo della misurazione delle grandezze, siano costi o benefici, non "quantificabili" in modo diretto (come sono quantificabili i costi di produzione, le variazioni dei prezzi dei beni, le variazioni dei prezzi d'uso, ossia tutte grandezze "finanziarie"; ovvero quantificabili attraverso misure di tipo "fisico", quali le variazioni del patrimonio edilizio, o di tipo "parametrico", quali le variazioni degli standards urbanistici) bensì quantificabili in modo indiretto attraverso pre-determinati criteri; i quali, applicati ai beni tipici dei processi di pianificazione di recupero e di conservazione, e, cioè, a beni intrisi di valori culturali e sociali, sembrano presentare una notevole aleatorietà e labilità che riconducono le "tecniche di valutazione" al ruolo di test ausiliari, nell'analisi dell'impatto che il piano di recupero o il progetto di conservazione avranno sul sistema socio/economico e territoriale.

D'altra parte, è noto che i principi della tecnica di "valutazione di impatto ambientale" (secondo la dizione internazionale, Environmental Impact Assessment) sembrano mostrare l'insufficienza dell'analisi costi/benefici addirittura nel campo di applicazioni banali, quali la realizzazione di impianti ed opere produttive; per cui appare lecito il rigore critico quando si tratti di applicare l'analisi economica, sia pure in forme sofisticate, a beni culturali di altissima complessità.

In ogni caso, sopra questo argomento converrà ritornare,

confrontando esperienze ed idee, coinvolgendo esperti stranieri che si sono dimostrati fin qui aperti alla massima collaborazione e non insensibili all'apporto che studiosi italiani possono portare alla sistemazione critica della questione (anche perchè, ritengo, si tratta di studiosi formati in un contesto, quello italiano, che è certamente uno dei massimi sistemi monumentali della civiltà).

Mi auguro che un confronto di tale interesse e portata possa essere organizzato con l'aiuto delle istituzioni che danno vita al Convegno odierno e di altre istituzioni.

2. Per avviarmi alla conclusione, proporrò, ora, alcune considerazioni sugli "aspetti economici" del recupero urbano, nell'esperienza italiana più recente, raggruppandole secondo quattro problematiche emergenti.

2.1. Il primo problema, concerne la formazione di repertori di "costi storici" verificatisi in esperienze di recupero urbano nel nostro Paese.

Problema banale, all'apparenza, bensì del massimo rilievo non soltanto per le decisioni di carattere urbanistico a livello locale ma per le stesse decisioni di politica degli investimenti delle Regioni e dello Stato.

Attualmente si dispone, in Italia, di occasionali casistiche, di scarso interesse e poca utilità, caratterizzate da schematizzazioni sommarie degli interventi considerati e da frammentarietà.

I dati, riferiti a parametri eterogenei, sono estranei, ordinariamente, a qualunque analisi delle relazioni tra tipologie edilizie, localizzazioni, stato di conservazione degli immobili, interventi realizzati.

Questa situazione viene ritenuta rimovibile mediante raccolte sistematiche di "dati", atualizzabili sulla base della variazione di "indici di costo" opportunamente costruiti.

Data l'eterogeneità dei contesti urbani italiani, ricerca ed assemblaggio critico dei dati storici dovrebbero avvenire per aree territoriali omogenee; peraltro, dal momento che i costi dei fattori (noli e trasporti, materiali, mano d'opera) sono localmente anch'essi variabili, sembra chiaro che gli stessi indici di costo, necessari per l'attualizzazione dei dati storici, dovrebbero essere "regionalizzati".

Per cui, per rispondere alla domanda su "chi debba" organizzare e gestire la banca dati regionale, direi che debba trattarsi di una istituzione che svolga, con continuità, ricerca scientifica nel settore del recupero urbano; per esempio, nella regione Puglia, una banca-dati potrebbe essere organizzata e gestita dall'IRIS-CNR.

2.2. Il secondo problema emergente, concerne la necessità di svolgere, in sede di accumulazione di dati, "analisi di correlazione" tra stato conservativo degli edifici, interventi, costi e risultati.

Non é il caso di nascondersi che in sede di raccolta ed accumulazione dati, analisi del genere sarebbero fattibili "per quanto possibile" e, tuttavia, acquisirebbero grande rilievo non solo per la ricerca scientifica bensì anche nelle applicazioni operative di politica e gestione del territorio.

Sarebbe, infatti, possibile la formazione di casistiche razionali dei costi, correlate alle tipologie edilizie, allo stato degli edifici ed agli interventi finalizzati a dati obiettivi di conservazione, la cui utilità ed efficacia sarebbe fondamentale in tutti i processi in cui la questione del recupero urbano venisse trattata a livelli, di pianificazione territoriale ed urbana o di programmazione settoriale, caratterizzati da ampie tolleranze nella "misura" dei tematismi e, quindi, anche nella valutazione dei costi di recupero urbano.

2.3. Il terzo problema, anche di natura progettuale, si presenterà nei "progetti" urbanistici, cioè nei processi pianificatori a contenuto attuativo, come i Piani di recupero o i Piani particolareggiati di esecuzione, caratterizzati dalla dimensione ristretta delle tolleranze finanziarie ammissibili.

In questo caso, si tratterà di adottare metodologie, già parzialmente sperimentate, per individuare per "campioni significativi" delle serie tipologiche urbane, le relazioni tra le possibili scelte progettuali di riuso, i possibili interventi statici, i costi di produzione associati alle combinazioni "riuso/consolidamento", i risultati ottenibili.

La finalità di un tale approccio sarà duplice: migliorare la produttività degli investimenti pubblici; migliorare gli standards funzionali, qualitativi e statici dei manufatti.

In conclusione, l'applicabilità di un procedimento estimativo "sintetico" (che diremo parametrico) ovvero di un procedimento "analitico" (dei campioni significativi) nei processi di recupero, in funzione del "tipo" di pianificazione, delinea un principio che diremo "di dipendenza del procedimento di stima dal livello di pianificazione", nel senso dell'attinenza metodologica del procedimento parametrico alla pianificazione programmatica e del procedimento "dei campioni significativi" alla pianificazione attuativa; principio discusso, con altri aspetti della problematica dei costi del recupero, nel volume edito dall'IRIS-CNR "Il recupero del patrimonio edilizio esistente. Metodologie di analisi e di progettazione".

2.4. Il quarto problema, recupera il tema della seconda linea "storica" di ricerca sul recupero, già anticipata nel terzo problema: la linea degli studi sulla "valutazione" dei piani e dei progetti di recupero.

Non si tratterà più di analizzare solo la correlazione tra stato conservativo degli edifici, interventi, costi e risultati - analisi che configura un primo livello di "valutazione" dei progetti - bensì di praticare approcci più complessi in termini di analisi dell'impatto del piano sul sistema.

La metodologia va finalizzata al confronto obiettivo tra ipotesi progettuali alternative ed al confronto obiettivo tra la condizione generale del sistema (cioè la condizione ambientale e socio/economica) anteriore al piano e conseguente il piano.

Sotto questo profilo, l'analisi che si postula ha, dunque, maggiore complessità della "valutazione di impatto ambientale (VIA, Environmental Impact Assessment), in quanto non si tratta solo di prendere in esame gli effetti sull'ambiente urbano (habitat fisico, patrimonio storico, architettonico, archeologico, naturalistico), bensì sul "sistema" socio/economico ed ambientale. Cosicché, dal mio punto di vista, l'analisi di impatto deve intendersi come "Analisi di impatto sul sistema" (Valutazione di impatto sul sistema, VIS) e non meramente sull'ambiente fisico e naturalistico.

In generale, assunto tale postulato, i nodi metodologici emersi nell'esperienza italiana (ed in particolare, nell'esperienza napoletana avviata nell'ambito della pianificazione di recupero promossa dal Commissario Straordinario del Governo, Sindaco di Napoli), sono così riassumibili:

- scarsa propensione dei pianificatori, ad esplicitare alternative progettuali da sottoporre ad analisi; situazione talora associata ad incompetenza professionale rispetto alla tematica della "valutazione", anche se posta nei più elementari termini finanziari;
- obiettive difficoltà a codificare "i giudizi di valore", in realtà urbane storicamente, morfologicamente, economicamente e socialmente molto complesse;
- opportunità di costruire procedure di valutazione praticabili con semplicità e non velleitarie;
- opportunità che le esigenze di analisi non rallentino o addirittura blocchino i processi progettuali e le istruttorie amministrative, introducendo elementi di aleatorietà nell'insieme progettuale.

La penultima esigenza (costruire procedure di valutazione semplici) penso possa avere una notevole importanza, quanto meno come avvio della pratica della valutazione, intesa anche come pratica amministrativa. Ritengo, infatti, che siano esplorabili procedure non banali, ma tuttavia semplici, di valutazione, capaci di introdurre elementi di obiettività nella formazione dei piani e progetti di recupero e nel loro controllo.

L'ultima esigenza (l'analisi non rallenti o blocchi i processi progettuali e le istruttorie amministrative) non solo postula, come ho detto, l'eliminazione degli elementi aleatori (criteri, misure,...), bensì anche la necessità di tradurre le conclusioni dell'analisi in un linguaggio a-tecnico, non specialistico, non-ermetico, accessibile alla comunità ed agli stessi decisori politici; l'esatto contrario, insomma, del linguaggio elitario cui la moda culturale moderna indulge volentieri.

Concludo rilevando come gli argomenti trattati, in questa breve relazione, oltrechè non presumere natura innovativa, siano stati da me stesso discussi anche in altre occasioni (4); costantemente insistendo sulla necessità del massimo rigore nel valutare la reale capacità dell'analisi economica di affrontare l'insieme altamente complesso, costituita dalla città, dalle sue attività economiche e

sociali, dalla sua popolazione, dalla sua storia, dai suoi sistemi relazionali con il mondo esterno; costantemente insistendo, quindi, sulla necessità di riconoscere, ai fini d'un efficace impiego dell'analisi economica, il sistema dei suoi limiti concettuali e metodologici, rispetto all'urbano.

N O T E

- (1) Roberto Di Stefano, Francesco Forte, Nathaniel Lichfield, Luigi Fusco Girard, Paul Ares, David Warren, Peter Nijkamp, Almerico Realfonzo.
- (2) Ivi, A. Realfonzo "Introduzione all'analisi dei costi del recupero urbano". Pag. 119. ss.
- (3) "Architettura e città antiche. Conoscenza e valorizzazione". Giornate Internazionali di studio, organizzate dalla rivista "Restauro".
- (4) Cfr. il saggio "Introduzione all'analisi dei costi del recupero urbano", in IRIS, "Il recupero del patrimonio edilizio..." cit.; nonché i saggi in "Restauro", nr 53-54 e nr 65-66-67. Gli argomenti sono stati anche trattati nella relazione tenuta in occasione del Convegno "Architettura e città antiche", donde sono tratti alcuni passi.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO: ASPETTI TERRITORIALI COMPARATI

Pierluigi Giordani

1. Il tema del nostro Convegno riguarda un concetto ambiguo: il recupero.

Un termine che ha come presupposto la "lunga durata" del fenomeno (e/o dell'oggetto). Sospeso fra "opera assoluta" (parametro culturale) e "funzione utilitaristica" (parametro economico), interpreta una nuova "intelligenza" del costruito (e dell'ambiente), attraversando "orizzontalmente" valenze storiche, urbanistiche, architettoniche, strutturali, tecnologiche, geografiche, economiche, sociali, etc.; propone quindi una lettura onnicomprensiva del fenomeno (e/o dell'oggetto), forse non esente da una illusione illuministica.

Il tema -a livello di fenomeno ossia di piano (in una politica territoriale) e/o di oggetto (ossia di progetto decontestualizzato)- si afferma altresì come preminente, nei contenuti e nelle connotazioni spaziali, nel "cambiamento" che stiamo vivendo; motivo determinante -forse- del recente ingresso del "governo dell'esistente" nella pratica politico-economica, secondo un percorso gradualmente dilatatosi dal monumento al centro storico, alla città, e, da ultimo, al territorio.

Questo itinerario concettuale ha infatti, sullo sfondo, una trasformazione socio-economica (dall'industriale al postindustriale) che -attraverso una presa di coscienza critico-culturale del patrimonio esistente- ha individuato nel recupero il prioritario "traslato" territoriale corrispondente al nuovo assetto post-industriale. Un assetto definito dal rallentamento della crescita urbana (connesso al decremento demografico ed all'intenso processo di ristrutturazione produttiva in atto), dai nuovi rapporti fra centri e periferie, dalla dissoluzione della contrapposizione fra città e campagna, dalla articolazione e dispersione insediativa. Come conseguenza ne deriva una tale complessità del campo di determinazione che diventa azzardato -se non in chiave strumentale- isolare lo spazio urbano da quello extraurbano e, ancor più, ipotizzare "distinguo" nella "comune" tematica del recupero del territorio (urbano o extraurbano che sia), risultando la problematica straordinariamente omogenea. Ma andiamo per ordine.

Le operazioni di conservazione e riuso, lo abbiamo ricordato, sono sospese fra "opera assoluta" e "funzione utilitaristica". Fra queste situazioni estreme sussiste, naturalmente, un ventaglio di possibilità intermedie.

Nel caso dell'"unicum" culturale (monumento, invariante, testimonianza, etc.) -e può trattarsi di un oggetto, di un centro urbano, di un ambiente- dovrebbe prevalere, nell'operatività, una pratica "scientifica" tutelativa delle ragioni della storia,

soprattutto morfologica (peraltro non priva di equivoci); nel secondo caso (poca o nulla storicità, routine edilizia e/o ambientale, limitato interesse "segnico" del fenomeno e/o dell'oggetto considerato) la pratica "economica", l'uso razionale delle risorse edificate.

Nel primo caso ("restauro") la conservazione ancorchè sia, "in re ipsa", priva di funzione (concludendosi nel segnale, nel documento di memoria), possiede tuttavia una economicità indiretta (in termini di identità) o diretta (risorsa come elemento del circuito turistico). Economicità che diventa invece pressochè totalizzante nel caso del riuso utilitaristico, anche se non può escludersi il coinvolgimento della valenza ambientale. Sebbene soggetta ad una serie di restrizioni la comune nozione di "restauro" ammette peraltro, di norma, taluni limitati gradi di libertà -funzionali e tecnologici- in relazione alla "rianimazione" del manufatto (come dice Corboz) che, solitamente, si accompagna al restauro stesso. Si verifica ossia, di solito, una compresenza-interdipendenza dei concetti di conservazione e rianimazione, ancorchè con pesi diversi.

La difficoltà risiede nella "graduatoria" della conservazione. Chi decide quale è l'eccezione e quale è la norma, dove finisce il monumento e dove comincia il manufatto senza qualità? E' lecita l'ipotesi dialettica, il richiamo alla "poesia" e "non poesia" crociana, all'"architettura" ed all'"edilizia" di Giovannoni? Per di più la difficoltà di "soglia" sul grado di intervento riguarda, oltrechè l'impatto costruttivo, anche l'impatto funzionale, la relazione dell'edificio con il contesto, con il tessuto (urbano e/o rurale che sia), ossia la "compatibilità", che è un indistinto economico-ambientale.

Come dice Corboz occorre "trovare il piede adatto alla pantofola di vetro". Ancorchè la scelta sia difficile e fonte di ambascie interne e di guai esterni non ci si può sottrarre ad una verifica sull'ammissibilità (e/o compatibilità) degli interventi.

Da quanto detto mi sembra di poter dedurre che non esiste (non esiste ancora e/o, forse, non può esistere) una teoria generale del recupero del territorio; riprova della fragilità teorica è la facilità con cui si sono verificate distorsioni nel merito nel nostro paese (su cui mi soffermerò più oltre) sicché i motivi ideologici -pseudo-culturali e/o politici- hanno provocato nel patrimonio costruito o ambientale esistente -talvolta con le migliori intenzioni- degrado da ibernazione e/o utilitarismo selvaggio, magari abusivo.

Tantomeno sono ipotizzabili tagli diversi nel modo di pensare le applicazioni; al più -nel recupero quale tema di piano- possono individuarsi "problemi emergenti" dissimili (nell'urbano e nell'extraurbano), variazioni e/o limitate disuniformità. Anche se il denominatore fisico mostra, pur nella diversità, sconcertanti analogie nelle città così come nelle campagne; si aprono infatti in ogni dove fratture, si moltiplicano luoghi deprivati di funzioni e ruoli, ambiti che hanno perso una loro fisionomia per lo scioglimento del rapporto fra l'aspetto fisico, il carattere sociale delle attività e degli abitanti, la storia. "Vuoti" industriali, agricoli, urbani; fantasmi, rovine, anacronismi sempre più frequenti.

2. Richiamato il "recupero-come" il passo successivo mi sembra quello del "recupero-perché".

Dobbiamo quindi necessariamente valutare i motivi socio-economici, culturali, politici che determinano, negli anni 70-80, nel territorio, una favorevole congiuntura per una "politica del recupero" anziché per una "cultura del nuovo" e/o dell'espansione.

La crisi della "cultura del nuovo" trova riscontro nel declino dell'ideologia della crescita (corrispondente al climaterio della rivoluzione industriale). Allo sviluppo quantitativo si contrappone uno sviluppo qualitativo (in conformità alla formazione -necessariamente graduale- di una nuova cultura materiale) che costituisce, forse, il segnale peculiare di quella rivoluzione terziaria e/o postindustriale di cui vanno moltiplicandosi, in questo "periodo di transizione", le manifestazioni.

Non possiamo soffermarci sui numerosi aspetti del passaggio al post-industriale; dalla stasi e/o decremento demografico alla deindustrializzazione (o, meglio, alla terziarizzazione del secondario), alla "crescente" indifferenza localizzativa degli insediamenti (e conseguente perdita di centro dello "zoning" urbano e territoriale), assicurata dall'informazione e dall'innovazione tecnologica, organizzativa, comportamentale. Il mito dello sviluppo senza confine perseguito nella città della rivoluzione industriale, l'espansione senza barriere fisiche in una società che si sta trasformando in un'altra strutturalmente diversa, sembra costituire ormai un esercizio inutile, una utopia di fuga verso il passato (per usare il linguaggio mumfordiano).

Gli input demografici e produttivi menzionati delineano infatti -seppur sommariamente e in prima approssimazione- anche il campo di determinazione della trasformazione territoriale conseguente al passaggio dal vecchio al nuovo modello di sviluppo.

In definitiva sembra prender consistenza un progetto di "riqualificazione" (e/o di recupero) dell'ambiente (costruito o no) in cui una molteplicità di "vuoti" postula un riuso -e/o una sostituzione- per non diventare "a perdere", per non dar luogo ad una improponibile revival di "pittresco" e di "ruinismo", nell'urbano così come nell'extraurbano.

L'obiettivo "riuso" non corrisponde quindi soltanto ad opportunità economiche contingenti, di ciclo (come è noto il recupero si è attestato, negli ultimi anni, intorno al 40% e 50% degli investimenti nell'edilizia residenziale) ma connota, nel territorio, una trasformazione strutturale.

L'interrogativo sugli strumenti di organizzazione e controllo del territorio, o, meglio, sulla congruità degli stessi alla nuova situazione, appare allora indilazionabile. Alla cartina di tornasole del cambiamento la crisi della cultura del P.R.G. e della pianificazione (del passato prossimo; non del piano tout-court) si mostra in tutta la sua ampiezza, come è naturale in un approccio predisposto per una realtà obsoleta, da tempo saturo di contraddizioni e di interrogativi irrisolti (per tutti, nello specifico, l'incapacità di vedere la tradizione, ossia il preindustriale, l'ambiente, etc.); l'impatto con le risultanze territoriali della trasformazione offre la

misura dell'insufficienza di questa cultura, la necessità di colmare, con mezzi nuovi (non è un problema di lifting), uno sfasamento in ritardo nei confronti della dinamica economica e sociale. E' un dato di fatto che i piani sempre meno riescono a controllare il proprio risultato, anche in termini fisici.

La reazione al "conservatorismo" della cultura del territorio, al campanilismo ideologico, coincide con la disgregazione delle certezze e degli ottimismo, col frantumarsi delle "idee ricevute" e dei modelli di riferimento (e/o delle loro caricature autarchiche; penso agli anni 70 in Italia). Si accompagna al formarsi di una coscienza ambientale e naturalistica, inedita (quantomeno nel nostro paese), dettata dall'inutilità di una ulteriore crescita quantitativa (ulteriori dispersioni o congestioni, altra periferia) oltretutto da una responsabile cognizione della finitezza delle risorse naturali e dei beni ambientali. Tutto ciò non è trascurabile perché la consapevolezza del "cambiamento" finisce col permeare, oltretutto i "media", anche l'ambito politico (in cui l'isteresi - sotto il profilo operativo - è piuttosto tenace).

Si produce in tal modo un sinergismo congiunturale cui concorrono, oltretutto i predetti fattori economici e culturali, un rendez-vous politico-comportamentale, "nelle cose", fra neocapitalismo illuminato e sinistra umanista.

Nel contempo il recupero afferma spontaneamente, nel mercato, il "peso" che gli compete, precedendo, in tal modo, la vigente appannata politica del settore, prigioniera del modello di sviluppo del passato. E' quanto è dato di ottenere in attesa di una rifondazione della cultura di piano, di una controtendenza politico-normativa, tanto necessaria quanto sollecitata e temuta, auspicata e combattuta.

Sui contenuti della controtendenza è stata avanzata l'identità cultura post-industriale -cultura del recupero; forse un po' semplificativa- ma non così audace, come è stato ritenuto da taluni. Se il territorio è "metafora della condizione umana" (B. Secchi), se la "diffusione" si costituisce in immagine preminente del post-industriale (così come la concentrazione per l'industriale), se la città futura (il territorio) è fatta soprattutto di manufatti esistenti, allora il recupero (il riuso delle preesistenze) -come "problema di piano" e come "luogo progettuale"- è problema centrale nell'ambito di una prevedibile, ancorché incipiente, "lunga durata" urbanistico-edilizia (nella quale si ripropone, di conseguenza, il vecchio tema dell'unità fra urbanistica e architettura).

Sono quindi formulabili -avuto riguardo al cambiamento- talune correlazioni; nell'"industriale" prevale l'interesse per il monumento (e, per converso, il disinteresse nei confronti del tessuto, residenziale e/o produttivo, considerato transeunte), il recupero come conservazione del documento aristocratico, elitario; nel "post-industriale" l'interesse per il documento quotidiano assume pari rilievo rispetto al monumento ("qualità" senza discriminazioni), il recupero diventa - "quantitativo" in relazione alla crescente importanza della cultura materiale nel suo insieme, al "qualitativo" come usuale categoria di riferimento.

3. Avanti di esaminare la politica del recupero nella cultura giuridica ed extragiuridica, nella macro e nella micro pianificazione, formulando qualche suggerimento comportamentale alternativo al quadro in essere, ritengo utile richiamare taluni ambiti di intervento "emergenti" -nel territorio- indotti dalla trasformazione.

Preliminare a questo approccio mi sembra la consapevolezza dell'estensione e dei caratteri dei problemi della crescita e del declino nelle varie parti del paese.

Nel quale, al di là degli schematismi -pur efficaci- intesi a categorizzare lo sviluppo (dualismo, tre Italie, polinuclearismo, etc.) si riscontrano aree in crescita economica ed aree con l'orologio fermo (anche se talune di queste a potenziale vocazione turistica). Nelle aree in crescita si sommano ambiti di tipo metropolitano e/o localismi produttivi (ovviamente anche turistici); risposte spontanee alla pianificazione astratta degli anni 60-70, sovente competitive -nel processo di cambiamento- rispetto alle aree "forti", consolidate.

Fermo restando che la politica della casa ha perso centralità in relazione all'accennato decremento demografico ed all'entità del patrimonio edilizio (che si avvicina ai 2 vani per abitante), sicché è ormai ridotta a ricerca di oblazioni per contribuire a sanare il disavanzo finanziario (v. condono edilizio e proposta di donazione del patrimonio residenziale pubblico) e/o al blocco del meccanismo di rivalutazione degli affitti correlato alla trattativa per il costo del lavoro, sembra evidente che una indicazione politica di intervento prioritario -nell'ottica del recupero- venga proprio da queste aree, nelle quali si riscontrano, tuttora, tensioni abitative. Aree su cui insiste un patrimonio abitativo inutilizzato e/o sottoutilizzato, nell'ambito urbano ed extraurbano; quest'ultimo sino ad ora, per motivi infrastrutturali, scarsamente "coinvolto".

Questo patrimonio può essere convenientemente riciclato attraverso la variabile infrastrutturale; anche se il problema, nel lungo termine (post-industriale a regime) può far affidamento sullo sviluppo dell'informazione, nella transizione il riutilizzo di un patrimonio dismesso dal primario (con particolare riguardo ai piccoli centri e/o nuclei) si riduce infatti ad un problema di distanze virtuali, di accessibilità (l'indiretto infrastrutturale è quindi precondizione al riuso).

Il problema del patrimonio edilizio disattivato pertinente al territorio agricolo (sparso e/o accentrato) -ricco (non meno dei centri storici) di episodi monumentali e storici oltretutto paesistici- non è di oggi o di ieri; è un problema che accompagna la progressiva riduzione degli addetti al primario a favore del secondario e del terziario, è un interrogativo arretrato cui si sono date solo recentemente parziali risposte (attraverso l'agriturismo o altre ipotesi terziarie) sostitutive, o complementari, e/o addirittura, all'interno dello stesso settore produttivo agricolo (intensivo-estensivo). Nel contesto programmatico persiste tuttavia per il territorio agricolo (anche se la funzione di "riserva" e/o "risulta" appartiene al passato) una "ambiguità" nei giudizi di merito, da ricondursi, forse, al ruolo subalterno attribuito al

primario rispetto agli altri settori produttivi.

In particolare (e si tratta questa volta di ambiguità spaziale) ai margini dell'urbano, nelle "conurbations", accanto ad aree e strutture edilizie deprivate della funzione e del ruolo originale, vi sono vaste aree che non sono testimonianza di un passato e non appartengono ad un futuro, "sacche" incistate dalla troppo accelerata urbanizzazione, aree agricole intercluse, sorpassate dall'edificazione, escluse dalla campagna ma non inglobate nella città, in attesa di improbabili utilizzi.

La metodologia, come in ogni fenomeno di recupero, procede (quindi e comunque) da una complessa ed esaustiva analisi dello stato di fatto, da una percezione dello specifico alla luce delle valenze inizialmente formulate.

Accanto al primario il secondario. Il processo di deindustrializzazione e deoperaizzazione, di delocalizzazione (verso le reti autostradali), di contrazione per dimensione e addetti (e quindi di segmentazione), dà luogo, nelle aree urbane e/o extraurbane diventate urbane, alla formazione di spazi disattivati di alto valore, a "vuoti" di pregio.

Ossia ai fantasmi dei centri storici, agli involucri di una attività agricola inesistente, si aggiungono i simulacri delle aree industriali dismesse; la cosiddetta archeologia industriale. Al cui proposito vanno moltiplicandosi gli esempi di esperienze di riabilitazione; dal lontano "silo studios" di Bofill al recente Lingotto sono ormai quantitativamente rilevanti i progetti di riuso dei "fossili del lavoro". Vista la scala di questi complessi (più vicina al quartiere che non al manufatto), la sottrazione al destino di rudere può conseguire soltanto dalla possibilità di riconversione produttiva, dal reinserimento nella vita sociale ed economica. Il paesaggio del secondario funzionalmente deprivato -che presenta, talvolta, valori architettonici di eccezione- non sempre può, peraltro, specie nell'extraurbano, essere riutilizzato per usi economicamente proponibili; in tal caso è suscettibile al pericolo dell'effimero, già sperimentato nelle "distorsioni semantiche" (come le chiama König) peculiari dei centri storici turisticizzati e/o alle "imbalsamazioni" del mostro.

Infine il terziario. Il terziario, particolarmente negli ambiti metropolitani di tipo policentrico, sta uscendo dai centri storici, privilegia il periurbano (come nelle esemplificazioni milanesi); accanto al "nuovo" si manifesta tuttavia la tendenza al riuso del costruito nella misura in cui -ed è tecnologicamente sempre più facile- la nuova destinazione può corrispondere funzionalmente alle finalità. Di questa opportunità si avvale il distributivo, il turistico alberghiero, il direzionale nel caso di emergenze extraurbane (la "villa" ad es., centro -nel passato- di una organizzazione produttiva, e/o luogo di delizie); in mancanza e/o per utilizzazioni che non richiedano un riferimento "segnico", il riciclaggio "pesca" indifferentemente nel primario (particolarmente negli "annessi") e/o nel secondario dismesso. Il "peso" maggiore, nel processo di mutamento delle destinazioni d'uso nel territorio, riguarda tuttavia il turismo; nel quale, in relazione ai mutamenti

comportamentali degli utenti, oltrechè il riutilizzo di manufatti e/o di nuclei storici in abbandono (in quanto progressivamente emarginati nella geografia dello sviluppo), si prospetta la necessità del recupero di un patrimonio di recente datazione (il "continuo lineare urbano-extraurbano" lungo le coste), a moduli ricettivi obsoleti. Ci siamo riferiti alle connotazioni riconducibili ai tradizionali settori produttivi, ma il discorso non finisce qui.

Di pari rilievo appare il recupero delle infrastrutture -a rete e/o puntuali- disattivate. Mi riferisco, per le prime, alle vie d'acqua (nei paesi di più antica industrializzazione) e/o ai rami secchi ferroviari i cui tracciati, e le opere pubbliche complementari, oltrechè rivestire eccezionale valore qualitativo possono costituire grandi riserve di terreno pubblico, nastri di suolo a fruibilità (e/o riuso) plurimo. In sostanza occasioni per processi di riabilitazione e rianimazione estetica e funzionale a livello territoriale; penso a talune esperienze inglesi (gli interventi sulla Docklands), spagnole (un tracciato ferroviario in Catalogna), francesi (a proposito di riuso di canali). Oppure, nel caso di infrastrutture puntuali, (mercati v. Halles. mattatoi, stazioni ferroviarie v. la "Gare d'Orsay", depositi tranviari, etc.), ad attrezzature di servizio a livello urbano, troppo spesso immolate all'altare culturale e museale e/o alle svaporate risultanze dei concorsi di idee dell'architettura parlata.

Ritengo infine che il recupero del territorio antropizzato -ancorchè privo di costruito- sia di importanza pari ai "vuoti a perdere" prima menzionati. Non sembrano sussistere dubbi sulla liceità di "rianimazione" (in analogia all'avvicinarsi delle destinazioni d'uso del costruito); interventi "colti" intesi a dare continuità a segnali in essere possono contribuire alla conservazione sottraendo taluni ambiti dal destino di "aree a perdere", restituendo alla collettività memorie di attività e simboli di culture del passato, provocando nuove opportunità alla crescita qualitativa del territorio considerato nella sua totalità. Per questi interventi non soccorrono più le vecchie tecniche di progettazione, zonizzazione e regolamento edilizio.

4. La risposta politica (da parte della variabile istituzionale, a livello centrale e locale) e tecnica a questa problematica concreta è stata molto astratta ed elusiva; a simiglianza delle tre famose scimmiette che non parlano, non vedono, non sentono. E non poteva essere altrimenti.

Nella macroprogrammazione il dato più evidente, nei "libri dei sogni" degli anni 60 (i piani nazionali), è l'assenza di vincoli di spazio; il recupero del territorio non costituiva una "funzione-obiettivo".

Mancano addirittura -in queste leggi- i fondamenti di una "cultura del recupero"; assenza che si trasferisce puntualmente negli atti di pianificazione regionale.

Nella microprogrammazione, nei P.R.G., il recupero si inserisce faticosamente, come corpo estraneo. Dai documenti di piano

si ricavano, in genere, risposte passive; in cui il vincolismo semplificativo, applicato agli oggetti edilizi, viene esteso anche alle destinazioni d'uso, nella costante oscillazione fra la burocratica astensione da un articolato giudizio di merito e la strumentalizzazione dello strumento di piano a fini ideologici.

Vorrei sottolineare che la anelasticità delle procedure urbanistiche, la rigida catalogazione delle norme di piano conseguente allo schematismo della città-fabbrica (pertinente all'"industriale") ha reso intoccabili -per lungo tempo- le destinazioni d'uso dismesse, nella certezza che lo strumento di piano fosse capace di precedere e disciplinare ogni aspetto della dinamica territoriale, nella freudiana affermazione di una volontà di potenza del pubblico, impropria nei confronti dell'evoluzione della realtà.

In tal modo si è andati al di là di ogni plausibile logica economica e storica; ad esempio la terziarizzazione dei centri storici -non contraddittoria allo "schema" di formazione della città industriale (basti pensare al processo spontaneo di formazione della "city")- è stata demonizzata in nome di una astorica istanza assistenziale, contraddittoria alla processualità, nel tempo, dei contenuti dei manufatti edilizi.

Piaccia o no, alla domanda, ormai generalizzata, di spazi per il terziario, non può non corrispondere una politica dell'offerta!

Si rende opportuno, a questo punto, rivisitare lo spazio giuridico ed extragiuridico, del presente e del passato prossimo -nel nostro paese- prospettando un eventuale modello di comportamento congruo alla "cultura del mutamento" nella politica del territorio (con particolare riguardo al recupero).

Al cui proposito può affermarsi che -ufficialmente- tutto è cominciato (nel 68) con un retino che congelava cautelativamente i "centri storici" (zona "A" a crescita e mutazione zero). Il potere straordinario di un adesivo (che ha provocato una ibernazione filologico-sociale nell'esistente dando luogo, sovente, ad equivoci culturali, magari in dialetto bolognese!) non aveva, inizialmente, nulla di controindicato.

In seguito il potere pubblico ha deliberatamente confuso il "controllo" sulla trasformazione (non in discussione, soprattutto se efficiente), con una normativa ossessiva (mai efficace, oggi meno ancora di ieri), nell'illusione -per un certo tempo scopertamente affermata- di un risanamento-riuso tutto pubblico (in verità il recupero di tipo istituzionale ha prodotto, sotto il profilo quantitativo, sparute esemplificazioni da considerarsi confezioni-regalo). Di fatto, nella prassi, il filologismo morfologico è risultato perdente; la "razionalità scientifica" nei confronti dei processi di recupero dell'oggetto è stata sacrificata ad una presunta "razionalità sociale" (ad elevati preconcetti ideologici).

La cultura (si fa per dire) urbanistica ipervincolistica ha plagiato la normativa nazionale (e, successivamente, regionale), che, con ogni mezzo, hanno cercato di disincentivare il processo di recupero da parte del privato, gratificando il ruolo del pubblico. La destinazione d'uso rigida (salvo poi il tacito consenso per utilizzazioni diverse) è stata affermata dalla Bucalossi (v. art.1; la

modifica della destinazione d'uso implica la "concessione"), e, più ancora, dalla legge 392 (chiamata -chissà perché- dell'equo canone), attraverso la non mobilità del bene, il divieto di concorrenzialità, la preferenzialità al titolo di godimento residenziale.

Si rende così evidente una clamorosa miopia tecnico-politica nei confronti del cambiamento proprio nell'ambito di un fattore (il recupero) primariamente cointeressato -sotto il profilo territoriale- dalle caratteristiche peculiari che accompagnano il cambiamento stesso (cautela nei consumi territorio; si pensi all'equazione "cultura post-industriale = cultura del recupero").

Partito dai "centri storici" il processo di recupero si è esteso poi all'aggregato urbano e al territorio con la 457 (del '78). Una legge stretta fra i preconcetti ideologizzati della generazione normativa di cui rappresenta un prodotto epigonico (tralascio ovviamente, per lo scarso rilievo concettuale, la Nicolazzi bis, le leggi per la casa -a crescente interesse per il recupero-, la recente legge sul condono in cui si prevede -cinicamente seppur realisticamente- il recupero urbanistico dell'abusivismo a grande scala) e il tentativo di uscire dalla progressiva paralisi, dal "labirinto" del protagonismo del potere-impotente pubblicistico. Il tentativo di classificare "categorialmente" l'esistente (art. 30 Tit. IV) prevedendo altresì un momento urbanistico accanto a quello edilizio (riecheggiato insolitamente nella predetta legge sul condono) nonché la flebile correlazione tecnica con le leggi di tutela dei beni culturali (v. "restauro", nell'ambito della categorizzazione), costituiscono "luci" non trascurabili nella gabbia delle ombre burocratiche. Permane, comunque, una rilevante sfasatura tra schemi concettuali della legge e processi reali, la propensione verso l'anelasticità gestionale del patrimonio costruito.

Le leggi territoriali dell'ultimo decennio -in sostanza- mostrano una volontà politica coniugata ad una crisi di rappresentatività; si sono dimostrate "fughe improprie" rispetto al reale, malamente praticabili in una realtà a forte richiesta di flessibilità.

"Fughe improprie" anche rispetto alla, cultura, in particolare per quanto riguarda le categorie di intervento sull'esistente, le leggi non hanno fornito definizioni giuridicamente concluse, rimandando spesso a riferimenti "disciplinari" extragiuridici. Tutto questo è giuridicamente corretto nella misura in cui la cultura extragiuridica non sia stravolta -come si è verificato- da strumentalizzazioni socio-politiche, nel qual caso è la confusione semantica.

Si suole dire che una legge è buona in relazione ai risultati che consegue; ammesso, e non concesso, che la legislazione emanata nell'ultimo decennio sia stata buona, i risultati -nella realtà- motivano la delegittimazione della volontà politica. Il fallimento del pubblico nel controllo e nella gestione del territorio costruito e dell'ambiente (v. abusivismo) non ha bisogno, credo, di analitiche illustrazioni (la lettura del censimento dell'81 è, al proposito, assolutamente edificante).

Anche sul fallimento della politica del recupero, nei

contenuti e nell'operatività, le idee appaiono sufficientemente chiare; circa i parametri assunti in partenza, -"l'opera assoluta" e la "funzione utilitaristica"- possiamo tranquillamente affermare che grande è stata la disattenzione nei confronti dei valori culturali. Il parametro morfologico è rimasto marginale, ed è risultato tanto più labile quanto più tali valori venivano ipocritamente affermati.

In tal modo l'antico è stato distrutto (per degrado o per imitazione acritica e scenografica delle preesistenze), la creatività è stata sostituita dalla presunzione anziché dalla conoscenza del passato, la progettualità tecnica è stata finalizzata alla "moda" culturale.

Quanto agli esiti quantitativi della "funzione utilitaristica" l'immobilismo gestionale e finanziario del costruito, presupposto dall'assistenzialismo, ha accelerato (attraverso la disincentivazione degli investitori tradizionali) l'obsolescenza del patrimonio immobiliare, determinato la scomparsa dell'offerta (lasciando scoperta una rilevante quota di domanda residenziale), alimentato il sottoutilizzo del patrimonio esistente. Un bel risultato; che acquisisce -in negativo- spessore strutturale, qualora -allargando l'orizzonte- lo si consideri alla luce della incapacità e/o della voluta ignoranza nei confronti del cambiamento, delle opzioni che accompagnano -nel territorio- il post-industriale.

5. Ci rimane -per finire- la individuazione non tanto di possibili provvedimenti quanto, come si è detto, di un eventuale modello di comportamento, nello spazio giuridico ed extragiuridico, nei confronti del recupero.

Al proposito ritengo che prima e più generale condizione da soddisfare, sia il coerente adeguamento della politica del territorio al nuovo modello di sviluppo post-industriale o, meglio, all'indotto spaziale dello stesso. Alla città industriale, interpretata dalla cultura del P.R.G. (in cui confluiscono componenti di razionalizzazione antiche e più recenti) si va sostituendo (e consolidando) una città terziaria, basata sul qualitativo e sull'indifferenza localizzativa, ad altissima mobilità di utenze. Una città in cui prevale il recupero del costruito (e dell'ambiente) anziché il nuovo, reso inattuale dall'andamento demografico e dalle trasformazioni produttive. In altre parole un "network" disponibile, tanto più efficiente quanto più flessibile, trasformabile, accessibile. Poiché indietro non si torna, l'attuale riferimento d'obbligo in una politica del territorio è costituito da questa nuova realtà. Pertanto i vecchi strumenti urbanistici predisposti per un quadro liquidato e/o in via di liquidazione, vanno cambiati (la modifica non può essere superficiale, deve essere strutturale). A scanso di equivoci mi corre l'obbligo di ribadire che non metto sotto accusa la cultura di piano; la critica è nei confronti della natura, degli "ingredienti" di piano utilizzati, dalla cultura razionalistica ai sottoprodotti negli anni 70 (sovradimensionamento dei servizi, prevalenza del pubblico sul privato, demonizzazione del terziario, sovradimensionamento del secondario, rigetto delle reti

infrastrutturali, etc.), nonché delle motivazioni a supporto di obiettivi tuttora condivisibili (sottodimensionamento piani, conservazione dell'ambiente, anche storico). In altre parole è sotto accusa, oltre all'inattualità di talune "tesi protorazionaliste", la "versione urbanistica dell'assistenzialismo clientelare, corporativo, burocratico" (Campos) nel territorio.

Se ne deduce, in primo luogo, l'opportunità di una "deregolamentazione". Siamo arrivati in molti campi dell'economia, e dei servizi reali (quindi anche nel territorio) ben oltre il punto di imbalsamazione.

Deregulation chiede sfoltimento delle disposizioni inutili e paralizzanti, capacità di adeguamento al mutamento; non significa assenza di regole, in quanto un sistema complesso non può vivere senza regole.

Significa invece, nel territorio, disattivazione del clima di "ossessione normativa" e, inversamente, più efficienza nel controllo della trasformazione e della riqualificazione.

E' francamente ridicola l'enfasi iperamministrativa pubblicistica a fronte del riscontrato colossale fenomeno di abusivismo. Tutto ciò significa, in negativo, eliminazione delle "idee ricevute" tecniche o dei provvedimenti incompatibili con il quadro economico (equo canone, rigidità nelle destinazioni d'uso, demonizzazione del terziario); in positivo, incentivazione -nei piani- del plurifunzionale (a simiglianza del pre-industriale commistione e stratificazione attività, anziché segregazione e specializzazione), interscambio delle funzioni, attenzione alle compatibilità/non compatibilità nell'uso del suolo, attenuazione dei dettami prescrittivi, sostituiti da orientamenti progettuali "colti" oltrechè "concreti".

Queste indicazioni comportamentali "contrattualiste" riguardano da vicino varie tematiche del recupero: vuoti produttivi del secondario che implicano trasgressioni attive e passive -senza preclusioni- nel tessuto preesistente, aree di monocultura turistica, vuoti nell'ambiente naturale (specie agricolo) etc... Questi vuoti non possono essere più letti secondo i frusti schemi di un dibattito tecnico-culturale largamente ideologizzato (e pertanto descientificizzato), economicamente ingiustificato.

E neppure - secondo un ecologismo di maniera catastrofista e politicamente strumentalizzato. Non appare giustificabile oltre la complicità nei confronti della "devianza" normativa dell'ultimo decennio che aggrava per quanto riguarda i contesti -rispetto agli altri paesi- la "trasformazione", di per sé non indolore. Perché non pensare in termini più empirici, individuando "regole" e non prescrizioni minuziosamente oppressive? Regole, ossia campi di determinazione che non prescrivano o prefigurino, ma costituiscano un riferimento sintattico e grammaticale, funzionale e morfologico. La regola sconta una certa ambiguità, non ambisce a divenire teoria, riguarda un luogo specifico, si legittima localmente, non è suscettibile di astratte generalizzazioni, si coniuga con l'esistente.

Sono d'avviso che i menzionati atteggiamenti nella politica del territorio possono finalmente riportare la problematica

del recupero nell'ambito di un tracciato corretto.

Tuttociò può verificarsi nella misura in cui le norme e i vincoli derivino dall'interno (anzichè dall'esterno, come normalmente accade) dei processi (economici e sociali) che producono la trasformazione dell'ambiente di piano (ossia di recupero del territorio) e dei prodotti (intermedi e finali) delle trasformazioni. Solo in questo modo é possibile "rianimare" i valori culturali latenti, solo attraverso questi riferimenti é possibile ridurre lo scollamento concettuale ed economico fra gestione urbanistico-edilizia e tutela dei beni culturali e, più in generale, fra ambiente e modalità di riutilizzo. Non intervenendo all'interno dei processi e dei prodotti, gli esiti -in termini di compatibilità fra un ciclo passato ed uno futuro- oltrechè ingovernabili, possono essere assolutamente imprevedibili.

In altre parole la strumentazione si crea all'interno della impostazione generale e non viceversa. L'innovazione quindi non può essere delegata alla legislazione, ma deve discendere da una produzione tecnica attenta alle componenti culturali ed economiche.

In particolare é vero che nel tessuto territoriale -più ancora che in quello urbano- prevalgono l'economico e l'ambientale e che le coordinate di riferimento sono più incerte, meno circoscritte culturalmente, condizionate da parametri tecnicamente meno familiari, sovente inediti. A maggior ragione diventa allora evidente l'opportunità di sostituire a modelli onnicomprensivi (conseguenti ad un planning positivisticco e approssimato) "packages" gestionali, ad alto grado di peculiarità ispirati ad una filosofia di raccordo fra preesistenze e nuova organizzazione territoriale conseguente alla dinamica del reale.

Siamo certamente consapevoli che nella dialettica preesistenze-esigenze energenti l'istanza tutelativa diventa più debole nella misura in cui i valori economici diventano più forti; negli ambiti in cui prevale il "primario" e/o il "turismo" giocano -dalla parte della tutela e della scelta culturalmente finalizzata- i soli fattori ambientali, che hanno scarso potere contrattuale (questi parametri non entrano nella contabilità nazionale, nel PIL). Inoltre, non a caso, nel territorio extraurbano il "costruito" é -da sempre- subordinato al produttivo. Tuttavia la trasformazione "produttiva" (ad es. turismo) ha tutto da guadagnare, da una "continuità" (quanto meno morfologico- ambientale), che, nei confronti del contesto, é ragion d'essere (anche sotto il profilo economico) della nuova destinazione d'uso.

Più che all'anello debole tutelativo (non risolutivo), non rimane quindi che affidarsi alla complessiva intelligenza territoriale della trasformazione; la compatibilità e la qualità -che comprende continuità morfologica- é preconditione economica vincente nel post-industriale. A patto che ci sia l'intelligenza.

RECUPERO URBANO: ESPERIENZE E RICERCA SCIENTIFICA

Giovanni Tortorici

In qualità di direttore dell'IRIS, Istituto organizzatore con il patrocinio del CESET di questo Convegno, pensato come un apporto operativo di esperti nel settore economico del recupero, ringrazio tutti gli oratori e in particolare il Prof. Realfonzo che ha collaborato attivamente alla sua realizzazione.

Il mio intervento é di natura essenzialmente metodologica e tende ad illustrare gli ambiti di risorse e potenzialità dell'IRIS, che, tra i compiti istituzionali, ha quello di orientare i suoi interessi di ricerca sul campo del recupero del patrimonio edilizio esistente, anche di recente impianto.

In questi termini, procedendo, per chiarezza di esposizione, per punti:

1 - NECESSITA' DELL'ABBINAMENTO DELLE TECNICHE DI RECUPERO CON LA RICERCA SCIENTIFICA.

La complessità dei problemi e, a fronte di questi, la possibilità di ottimizzare le soluzioni, tramite scelte di materiali e tecnologico-funzionali, induce sempre di più alla necessità di una informazione scientifica su vari aspetti, che preceda e aiuti i programmi progettuali.

Se si aggiunge, a questa considerazione, una disamina di quanto avviene nelle attuali prassi legate al campo del recupero edilizio, si nota la notevole confusione nel settore. La mancanza di coordinamento tra gli operatori, una pericolosa ritualità progettuale riscontrabile negli Enti, in specie laddove gli uffici tecnici non sono attrezzati, sono alcuni segnali di una situazione caotica, che inquina la possibilità di una politica seria del recupero edilizio in cui gli interventi sono scollati tra loro e spesso dalle realtà oggettive.

Una delle esigenze primarie é, quindi, la base informativa scientifica che provenga da una sistematizzazione seria sia dei problemi sia dell'approccio ad essi; l'IRIS, a questo scopo, ha acquisito una serie di strumentazioni che interagiscono con il confort ambientale, tramite una serie discreta di parametri fisico-tecnici, a loro volta correlati con le implicazioni costruttive e architettoniche.

In tal modo é possibile fruire di dati-guida per una corretta impostazione degli interventi di recupero.

La ricerca continua, inoltre, affina le metodologie di rilevamento e di correlazione, producendo maggior affidabilità delle

procedure utilizzate, e individuando meglio l'obiettivo di costituire una banca dati quale base strumentale di servizio.

2 - USO DELLE PROVE NON DISTRUTTIVE

L'intervento sul costruito comporta, a priori, una conoscenza puntuale dei materiali presenti nell'organismo edilizio, delle loro qualità fisico-chimiche e meccaniche, sia a livello prestazionale che interattivo con l'ambiente esterno e interno.

Per il costruito antico, esigenze di ordine culturale si sposano molto bene con l'adozione di prove non distruttive finalizzate alla conoscenza dell'edificio interessato.

Queste consentono, infatti, di analizzare lo stato del degrado o la propensione allo stesso senza con ciò manomettere alcuna parte dell'edificio interessato.

D'altronde, nel caso del costruito recente e comunque utilizzato, la possibilità di operare su organismi edilizi abitati, senza peraltro provocare fastidi, è una delle metodiche ottimali perseguibili con vari tipi di prove non distruttive (tecniche estensimetriche, radiografia, auscultazioni dinamiche, ecc...).

L'IRIS ha approfondito, in particolare, l'uso delle tecniche all'infrarosso per lo studio termografico dei componenti edilizi.

La ricerca scientifica nel settore consiste nell'utilizzare, nell'ambito del costruito, tecniche nate per scopi essenzialmente industriali, basate sulla proprietà dei materiali per cui reagiscono in maniera diversificata alle sollecitazioni termiche esterne, con caratteristiche comportamentali regolate essenzialmente da due parametri: la conducibilità termica ed il calore specifico.

La necessità che il rilievo termografico notoriamente qualitativo, ancorché aiutato da rilevamenti radiometrici puntuali, si da costituire vere e proprie "mappe termiche" abbia riferimenti anche dimensionali, quando è applicato all'edilizia, ha fatto sperimentare nell'ambito dell'IRIS, con la collaborazione della sezione stereofotogrammetrica dell'Istituto di Architettura e Urbanistica della Facoltà di Ingegneria di Bari, la sovrapposizione di restituzioni stereofotogrammetriche a riprese termografiche, utilizzando particolari accorgimenti e suggerendo opportune modifiche alle strumentazioni.

3 - IMPORTANZA DELLA MANUTENZIONE IN RIFERIMENTO ALLA PROPENSIONE AL DEGRADO

I problemi manutentivi, siano essi combinati con particolari stati di degrado o dovuti semplicemente all'età, costituiscono ormai un necessario riferimento nella programmazione del recupero e riconversione degli organismi edilizi esistenti.

La diagnosi delle cause di degrado e l'individuazione della cosiddetta "propensione al degrado" riferita non solo a situazioni

interne, ma correlata anche al contesto esterno (clima, aggressioni chimiche, ecc...), permettono una corretta impostazione delle operazioni di manutenzione.

Per ottenere questo risultato per il costruito antico l'esigenza è quella di riportare alle condizioni originarie l'edificio degradato attraverso interventi di riparazione. Occorre, quindi, che siano individuate le alterazioni dell'organismo edilizio indagando il grado di sufficienza "attuale" di tutte le sue parti.

Per ottenere ciò non solo si devono individuare le caratteristiche del degrado tecnologico: crolli, lesioni, deformazioni, umidità, efflorescenze, distacchi e sconnessioni dei rivestimenti, alterazione delle sezioni originarie, ma anche le caratteristiche termoigrometriche, quali: la quantità di acqua presente, la resistenza e l'inerzia termica da porre in relazione al benessere ambientale che si vuole ottenere in previsione della destinazione d'uso e del bisogno abitativo degli utenti.

Una parametrizzazione di questi dati è pertanto necessaria per impostare una metodologia manutentiva che abbia caratteristiche oggettive perché basata su misure controllabili, che, inoltre, divengano indicatori per la diagnosi del degrado con individuazione della causa a monte da rimuovere.

L'orientamento dell'IRIS, quindi, anche in questo settore, è quello di sistematizzare una metodologia di approccio, che tenga conto, oltre che dei riferimenti tecnici e tecnologici, anche, e in particolare, di quelli economici.

Per concludere, l'attività dell'Istituto è orientata verso la ricerca scientifica applicata alle problematiche del recupero, ritenendolo un settore trainante della politica edilizia attuale nel Paese, in cui peraltro sono coinvolte forze socio-industriali che si orientano ormai in maniera percentualmente consistente in tale direzione.

La ricaduta dei risultati di tale attività è quindi rivolta al mondo produttivo e operativo che gravita intorno all'edilizia; in definitiva un contributo che si orienta al miglioramento della qualità della vita.

II^ SESSIONE

23 marzo 1985, ore 9

INTRODUZIONE DEI LAVORI

Giovanni Fuzio

Nel settore del recupero edilizio, mentre sono ormai da considerarsi sistematizzate e ampiamente diffuse sia le conoscenze tecniche e tecnologiche, sia le metodiche progettuali connesse con le peculiarità degli immobili (scontando, ovviamente, per entrambi gli aspetti il loro continuo divenire), sono ancora sostanzialmente da individuare e, quindi da sistematizzare, non pochi problemi sui versanti economico e amministrativo.

La sessione odierna del Convegno intende dare un contributo sia disciplinare sia professionale in tali direzioni dibattendo le "problematiche di convenienza a livello privatistico" e taluni aspetti del "procedimento amministrativo" che un intervento di recupero sempre comportano.

Per il primo tema la relazione di base é del professore P. Carrer, ordinario di Estimo presso l'Università di Firenze che -con la competenza che gli é universalmente riconosciuta- analizza la convenienza economica del recupero del patrimonio edilizio extraurbano operato da privati, chiarendo come "l'operazione recupero" di tali beni -che non può non essere connessa con il settore turistico- debba necessariamente passare attraverso una sua impostazione a livello di pianificazione (considerata la dimensione del fenomeno in molte regioni), una sua normazione a livello urbanistico, una sua gestione a livello internazionale.

Passaggi che, tutti, richiedono preliminari sistematiche acquisizioni di conoscenze che, pur risultando diversificate per ambiti territoriali, non hanno necessità di nuove impostazioni metodologiche considerato il continuo (ancorché episodico) interesse che studiosi -a partire da Pagano, Ciribini, Giordani- hanno dedicato al tema.

Le altre due relazioni, dell'architetto M. Pifferi e dell'avvocato P. Mariotti, si correlano alla trattazione del professore Carrer illustrando, il primo, un esempio-esperienza ed il secondo taluni aspetti legali e fiscali.

La concretezza delle argomentazioni, la individuazione dei perché delle decisioni prese in sede di esecuzione di un recupero da ritenersi esemplare, la descrizione degli interventi e dei relativi costi, la definizione dei problemi gestionali con conseguente valutazione economica globale, la precisazione dei meriti (e dei limiti) "culturali" dell'operazione, consentono di trarre dalla relazione Pifferi non pochi "indicatori" significativi: il che non é poco.

La relazione Mariotti, a completamento della trattazione "economica" del tema, esplicita ciò che in concreto lo Stato fa e può

fare per incentivare e/o agevolare il recupero del patrimonio edilizio extraurbano; la conclusione è amara: non soltanto tale specificità del patrimonio edilizio per lo Stato non esiste, ma anche per il recupero dei beni culturali architettonici in genere lo Stato ha pochissima attenzione laddove la legge n. 512/1982, che consentirebbe (ovviamente per motivazioni di natura fiscale) un ampio intervento dei privati, non è ancora a regime per mancanza del regolamento!

Per il secondo tema, la relazione sui "profili giuridici della pianificazione del recupero" è del professore V. Caputi Jambrenghi della Facoltà di Giurisprudenza di Bari che, analizzando il tema con riferimento al centro abitato e, più in particolare, al centro storico, affronta con grande padronanza culturale e in modo, direi, provocatorio il problema del recupero dell'edilizia "storica" dimostrando come, nonostante la mole e l'alta qualità della attività di studio e di proposizione degli studiosi, la "legislazione del recupero" non ha mai anticipato (e quindi governato) le modificazioni macroeconomiche, ma ne è stata sempre al seguito con conseguente sua incidenza nelle realtà operative estremamente modesta se non deleteria: il richiamo alla recente legge che istituzionalizza il recupero della edilizia abusiva è largamente significativo.

PROBLEMATICHE ED ESEMPI SETTORIALI DI INTERVENTO

Piero Carrer, Mario Pifferi, Paolo Mariotti

ASPETTI GENERALI (Piero Carrer)

Il titolo dell'intervento che l'Arch. Pifferi, l'Avv. Mariotti ed io, congiuntamente, tratteremo in questo Convegno abbisogna di due puntualizzazioni.

Precisamente il termine "settoriale" fa specifico riferimento al patrimonio edilizio extraurbano; di poi, il termine "intervento" riguarda, esclusivamente, casi realizzati od ipotesi attuabili a livello privatistico.

Pertanto, l'esatta lettura del titolo medesimo risulta: "Problematiche ed esempi sul recupero del patrimonio edilizio extraurbano in interventi privatistici".

Io tratterò, brevemente, l'argomento sotto l'aspetto "ofemilistico", usando un termine caro a Pareto, soffermandomi, quindi, esclusivamente sulle problematiche di convenienza economica, a livello privatistico, relative ad interventi nel recupero del patrimonio edilizio extraurbano.

L'Arch. Pifferi parlerà di un caso significativo realizzato nelle colline senesi, soffermandosi specificatamente sui suoi costi e sulla sua redditività.

L'Avv. Mariotti, infine, tratterà il problema del recupero, da parte di privati, del patrimonio edilizio extraurbano nell'ottica legale e fiscale.

Volendo fare una classificazione di larga massima di detto patrimonio può proporsi una suddivisione del medesimo in tre fasce.

La prima potrebbe comprendere i fabbricati rurali considerati come componenti del capitale fondiario delle aziende agrarie, sia produttive, che abbandonate.

Nella seconda fascia potrebbero ricadere i fabbricati posti all'esterno dei centri urbani, in passato sedi di attività industriali ed attualmente non più utilizzati.

La terza ed ultima fascia potrebbe riguardare i fabbricati sparsi nelle aree extraurbane, sia ad uso abitazioni in genere, sia adibiti ad abitazioni collettive.

Come in premessa accennato, il problema del recupero dei suddetti fabbricati, verrà da me trattato sia sotto l'aspetto della loro utilizzazione che della loro suscettività di reddito, ovviamente, nell'ambito di interventi posti in essere da privati.

In altri termini, analizzerò la convenienza economica privata di interventi di recupero relativi al patrimonio edilizio extraurbano.

Invero, il punto nodale del problema in questione è incontrovertibilmente di natura economica; infatti, se gli interventi di cui trattasi non presentano per i privati convenienza alcuna, questi non li realizzeranno e gli interventi stessi non assumeranno certo quel carattere di generalità che è garanzia di un vasto recupero del patrimonio edilizio extraurbano. A ciò consegue che solo la mano pubblica e qualche raro privato, realizzeranno interventi di recupero nei fabbricati in questione, ma ciò esula dall'argomento qui trattato, giacché nei primi casi si ricade nella fattispecie delle analisi costi e benefici, mentre i secondi riguardano episodi isolati, di norma contraddistinti da finalità extramercantili.

Entrando nel vivo dell'argomento ed esaminando, in primis, le problematiche del recupero edilizio nel mondo rurale emerge, come unico elemento di rilevabile importanza, l'"agriturismo".

La definizione più calzante relativamente a questa attività sembra essere quella che configura l'agriturismo come lo sforzo per indirizzare una fascia particolare del turismo verso l'utilizzo di unità ricettive, site nell'ambito di aziende agricole di medie e piccole dimensioni.

Invero, in Italia quando si parla di agriturismo si parla di Agriturismo che è una società che pubblica annualmente, in un proprio catalogo, il più completo elenco delle offerte agrituristiche; questa società non opera né come intermediatore turistico, né come gestore e tanto meno come investitore.

Le tipologie delle unità ricettive agrituristiche, di norma, variano da una a tre camere, messe a disposizione nell'ambito di fabbricati rurali ad uso abitazione che hanno perso la loro tradizionale funzione e che, attualmente, o sono utilizzati solo in parte o rimangono abbandonati.

Si deve evidenziare come in alcune zone l'offerta di unità ricettive agrituristiche risulti rilevante; invero nella nostra zona alpina le unità offerte raggiungono il 56% degli appartamenti totali (a portare la percentuale all'indicato livello concorre, in maniera determinante, l'Alto Adige), superando le percentuali della zona alpina francese (48%) ed austriaca (55%).

In merito al reddito che le unità agrituristiche sono suscettibili di fornire, si può far riferimento ai dati "FAO", che precisano come in Italia tali redditi siano valutati intorno al 40% del reddito agricolo per le alpi centrali ed occidentali -dove per altro l'impianto agricolo è assai debole- e al 10/15% in quelle orientali.

Relativamente ai costi per la creazione di nuovi posti letto agrituristiche il Magagnotti nel suo testo "Agriturismo teorie ed esperienze" (l'Edagricole, Bologna, 1980), parla di immobilizzi relativamente inferiori alle tradizionali attività alberghiere, senza, per altro, indicare parametri di valore.

Mi consta, per esperienze dirette, che se da un lato i costi di recupero di queste unità abitative sono, indubbiamente, inferiori a quelli afferenti la normale ricettività alberghiera, tuttavia, non si creda di poter conseguire, nel caso, interventi accettabili con costi di scarso rilievo.

Ciò puntualizzato, non sembra possibile impostare, sempre nell'ottica economica privatistica, un discorso autonomo di recupero di fabbricati rurali per fini agrituristiche.

Invero, bisogna tener presente che l'agriturismo, nell'attuale contesto del mondo rurale italiano, è un'attività complementare alla gestione agricola, quindi, è un elemento in subordine ad un fattore prevalente.

Ciò evidenziato si deve rilevare, in primo luogo, che l'agriturismo in se stesso è un'attività sostanzialmente povera che, comunque, non potrebbe sopportare costi, anche contenuti, di recupero dei fabbricati in una situazione di economia autonoma.

Di poi, si deve rilevare come l'attività agricola dei suoli di collina e montagna, aree queste prevalentemente interessate all'agriturismo, non è in grado attualmente di fornire redditi tali da consentire disponibilità finanziarie per il recupero di fabbricati rurali a fini agroturistiche.

In conclusione, secondo il nostro giudizio, non sussiste oggi nelle realtà del mondo agricolo italiano una possibilità di recupero sistematico e generalizzabile dei fabbricati rurali, ancorché questi, in relazione alla loro giacitura ed ubicazione, risultino interessati ad una domanda agriturbistica.

Anche il recupero edilizio dei fabbricati ricadenti nella seconda fascia, e cioè quelli già sedi di attività industriali, posti in zone extraurbane, presenta problematiche difficilmente risolvibili segnatamente in una ottica privatistica.

Opportuno precisare che nella fattispecie più che di recupero vero e proprio sembrerebbe corretto parlare di riconversione di queste costruzioni per fini produttivi.

Invero, l'unica soluzione che può presentare una convenienza economica in interventi del tipo di quelli qui considerati risulta essere la utilizzazione di cubature legalmente disponibili in relazione alle normative urbanistiche vigenti.

Non si creda che le strutture industriali disattivate rappresentino un problema di scarsa importanza. A comprova si citano due recenti studi interessanti l'area milanese.

Dal primo, che è un'indagine svolta, nel 1984, dal Centro Studi del Comprensorio Milanese, emerge come nei principali comuni della provincia di Milano, capoluogo escluso, vi siano attualmente 234 fabbricati, già sedi di attività produttive, con una consistenza di oltre 1,2 milioni di mq. di superficie di calpestio, pari al 3% circa della totale superficie produttiva esistente.

Dal secondo, che è un'indagine effettuata, anch'essa nel 1984, dalla Regione Lombardia, emergono le seguenti risultanze: 632 stabili disattivati per 7,3 milioni di mq. di calpestio (metà circa delle disattivazioni sono state effettuate fra l'inizio dell'81 e la fine del 1983).

E' appena il caso di evidenziare che ben dissimile risulta essere la possibilità di recupero delle strutture produttive dismesse conglobate nei nuclei abitati od ubicate nelle loro periferie rispetto a quelle site in zona extraurbane.

Le prime, che invero non interessano la presente

trattazione, da una parte risultano godere di un più ampio ventaglio di riconvertibilità (da industriale a commerciale, a servizi ed al limite.....a residenziale) e dall'altra, per tale specifica caratteristica e per la loro ubicazione, si presentano sul mercato con un certo grado di appetibilità.

Le seconde, che sono specifico oggetto del tema trattato, non risultano avere, generalmente, possibilità di riconversione se non nell'ambito del settore industriale, da ciò consegue un limitato interesse del loro recupero da parte dell'imprenditore privato. Invero, oggi, i nuovi complessi produttivi, sia di grande che di modesta dimensione, vengono realizzati con raffinate tecnologie e pertanto anche gli immobili industriali non si configurano più come generici contenitori idonei ad accogliere svariate attività produttive, ma devono presentare differenziati aspetti che conferiscano a queste costruzioni il precipuo carattere di bene strumentale. Oltre a ciò non bisogna dimenticare che l'innovazione tecnologica ha drasticamente ridotto il fabbisogno di spazi per l'industria, da ciò consegue come, di frequente, non sussiste la convenienza economica nel recupero di tutti quei complessi industriali dismessi che presentano ampie dimensioni indispensabili, in passato, a molte attività produttive, ma oggi quasi sempre esuberanti per quelle intraprese che utilizzano moderne tecnologie.

Ed infine, a comprova della scarsa appetibilità con cui si presentano sul mercato i fabbricati in esame, si deve considerare che, oggi, è più conveniente costruire ex novo una struttura industriale dotata di moderni e sofisticati impianti, piuttosto che intervenire al recupero di un complesso esistente nell'ambito del quale si devono inserire particolari tecnologie.

Si parla da tempo di interventi da parte dell'amministratore pubblico per il recupero di questo specifico patrimonio edilizio extraurbano, interventi che per la massima parte propongono vincoli o sono indirizzati verso l'espropriazione con l'obiettivo di trasformare questi complessi produttivi disattivati in "parchi" prevalentemente dedicati all'archeologia industriale.

L'argomento esula dalla nostra trattazione in quanto anche in questo caso si ricade nella sfera pubblica ed il giudizio circa l'opportunità di un siffatto tipo di recupero dovrebbe emergere da un'analisi costi e benefici e non da un giudizio di convenienza in una ottica privatistica.

E' evidente che i principali attori per il recupero delle strutture industriali disattivate extraurbane sono da un lato gli imprenditori e dall'altro le amministrazioni comunali; i primi possono intervenire nei recuperi solo nell'ipotesi che la riconversione di queste strutture presenti positive connotazioni economiche; le seconde possono favorire tali riconversioni con un intelligente ed aperto indirizzo urbanistico finalizzato ad una valida utilizzazione di questi beni.

E' fuor di dubbio che, tra i due attori interessati al recupero extraurbano di cui si discute, le maggiori influenze risultino concentrate nelle decisioni degli enti locali cui spetta il compito di definire, attraverso la normativa di gestione del

territorio, la riconversione di queste strutture.

A conclusione di quanto procede si precisa che il recupero dei complessi produttivi disattivati, posti in zone extraurbane, sembra possa trovare soluzione non tanto a livello di iniziativa privata, quanto nell'ambito delle scelte di previsione e di pianificazione urbanistica che dovrebbero essere operate in merito dagli enti locali, ma, obiettivamente, questi appaiono attualmente privi di strumenti tecnici e soprattutto culturali capaci di affrontare e risolvere il problema in esame.

Da ultimo, rimangono da analizzare le problematiche afferenti il recupero della terza fascia di immobili che, come detto, comprende complessi costruttivi extraurbani adibiti sia ad abitazioni in genere (ville, borghi, castelli, ecc.), che ad abitazioni collettive (abazie, monasteri, conventi, seminari, collegi, caserme, carceri, ecc.).

Sempre esaminando il problema in un'ottica privatistica, per questo tipo di immobili ritengo sussistano possibilità di un loro parziale recupero completato da una struttura extraimmobiliare, recupero e struttura che, congiuntamente, possono consentire la convenienza economica dell'intervento.

Questa ipotesi ha, indubbiamente, una sua validità in quanto sussiste una particolare situazione nel settore turistico nazionale che, a tutt'oggi, non risulta né razionalmente sfruttata, né sufficientemente valorizzata.

Alludo alla "ricettività turistica residenziale", intendendo con tale termine unità immobiliari, tipo miniappartamenti. Trattasi di mono o bilocali, dotati di un minimo di servizi centralizzati (portineria, reception, pulizia locali, cambio biancheria, attrezzature sportive, ecc.) con caratteristiche del tutto similari a diffuse ed analoghe iniziative straniere.

Si evidenzia che per queste unità residenziali turistiche non è prevista la cessione, bensì la locazione per periodi di varia durata.

Il problema in oggetto si focalizza su tre distinti elementi e precisamente:

- l'eventuale costo del recupero;
- la potenziale redditività degli immobili resi produttivi dall'intervento;
- gli aspetti tecnici economici dell'accennata struttura extraimmobiliare.

In merito al costo del recupero appare evidente come, in questa sede, non si possano fornire elementi neppure a livello indicativo, giacché detti costi risultano presentare un quanto mai ampio ventaglio di variabilità, non solo in relazione alle caratteristiche originali dell'immobile, ma anche in funzione del livello di finitura che si vuole conferire al bene, il tutto condizionato dal fatto che il complesso oggetto d'intervento sia o meno un immobile di interesse storico o/e artistico.

In merito alla redditività delle accennate unità ricettive turistiche, una volta recuperate, si deve precisare come per queste esista, indubbiamente, una rilevante domanda di locazione sul mercato

internazionale.

Mi consta che nelle Alpi svizzere ed austriache vi siano circa 30.000 minialloggi in affitto, frutto del recupero di borghi, castelli e monasteri, commercializzati sul mercato turistico.

Per rendere produttivi questi complessi immobiliari è indispensabile presentare sul mercato internazionale un prodotto turistico italiano totalmente nuovo.

Ciò è realizzabile attraverso la formazione di una struttura extraimmobiliare che dovrebbe essere costituita da un ente istituzionale specifico di assai vaste dimensioni; praticamente un grande tour operator, che, con opportuni strumenti pubblicitari, sia in grado di captare la domanda esistente nel vasto mercato internazionale.

Per tale fine la struttura ipotizzata deve sostenere, per gli accennati strumenti pubblicitari, ingenti investimenti non sopportabili, certo, da singole, anche se valide, iniziative.

La struttura ipotizzata, ancora, dovrebbe garantire gli standards qualitativi del prodotto e, precisamente, il livello della ricettività, il livello della gestione, nonché un corretto rapporto tra i diversi livelli di prezzo e di servizi forniti.

Ritengo che una siffatta iniziativa nel settore turistico determinerebbe la creazione di un particolare mercato locativo, oggi poco attivo e non validamente organizzato in Italia, che potrebbe offrire minialloggi in affitto per periodi sia estivi che invernali, periodi che, in alcuni casi (come in certe zone della Toscana), potrebbero coprire l'intero arco dell'anno.

Gli immobili inseriti in questa catena turistica, a mio giudizio, possono fornire redditi di buon livello, tali da remunerare il capitale fondiario originario, nonché i capitali immobilizzati negli interventi operati per il loro recupero, o meglio, per la loro idoneizzazione a questa particolare ricettività turistica.

E' opportuno rilevare come la soluzione ipotizzata coinvolga diverse figure che verrebbero tutte interessate all'iniziativa.

In primo luogo, vi sono l'ente promotore dell'iniziativa, gli originari proprietari fondiari degli immobili (stato, enti locali, enti ecclesiastici, società, privati), di poi, il finanziatore del recupero, ed ancora il gestore delle strutture ricettive articolate in alloggi ed, infine, il commercializzatore.

Non sembra opportuno in questa sede soffermarsi in dettagli, solo si precisa come l'originario proprietario degli immobili non dovrebbe privarsi del bene, ma locarlo per un notevole numero di anni all'ente promotore. Ed ancora, come il finanziatore dovrebbe percepire, a fronte del capitale investito nel recupero, quote di ammortamento da prelevare sui canoni locatizi percepiti dall'ente promotore. Inoltre, come la gestione, nel caso, debba intendersi quale puro strumento della commercializzazione (è noto, invero, come le società di gestione, di questo tipo di immobili, operino normalmente in situazioni marginali ed hanno un loro break even point intorno ai 1.000 appartamenti). Infine, come il commercializzatore deve disporre di una rete quanto mai vasta e

capillare, segnatamente operante sul mercato internazionale, con validi e finalizzati elementi pubblicitari.

Con riferimento all'ipotesi avanzata è evidente che la sua realizzazione presuppone un ente promotore di rilevante importanza e di elevato potere quale lo Stato, inteso, nel caso, non come operatore pubblico, ma come imprenditore privato, od una società mista, pubblica o privata (in merito, è appena il caso di ricordare quanto, fin dal 1930, è stato realizzato in Spagna dove lo Stato è proprietario e gestisce, in modo eccellente, la catena dei "Paradores Nacionales de Turismo" che sono ville, castelli, monasteri, abbazie, ospedali di re cattolici, recuperati e gestiti o dall'"Istituto Nacional de Industria" o del "Ministero del Turismo"). Inoltre, come dianzi rilevato, anche il tour operator, responsabile indirettamente della gestione e direttamente della commercializzazione degli immobili recuperati, dovrebbe godere di una rilevante struttura ed ancora i finanziatori potrebbero identificarsi in istituti di credito autorizzati a finanziare iniziative afferenti strutture ricettive-turistiche.

In una ottica di questo genere non sembra fuori luogo parlare di possibilità di finanziamenti a fondo perduto, di mutui a tassi agevolati, di benefici fiscali, ecc.

Concludendo, si ritiene che il recupero di immobili ad abitazione, in genere, o ad abitazioni collettive, sparse nel territorio extraurbano, da operarsi con idonei tipi di finanziamenti, possa risultare economicamente conveniente in modo sistematico solo fruendo della grande struttura di supporto ipotizzata, che può portare alla creazione di un particolare mercato locativo ricettivo turistico.

E' noto che, a livello nazionale, sono state realizzate molte iniziative con finalità e scopi diversi.

In merito, un discorso particolare va fatto per il FAI, che, come è noto, è il fondo per la tutela dell'ambiente italiano che ha come obiettivo il recupero e l'apertura al pubblico, nonché la conservazione di quei patrimoni di valore storico e culturale che i proprietari da soli non sono più in grado di mantenere.

Il FAI, che ha a modello il famoso "National Trust" inglese, opera con una peculiare procedura: per ogni proposta di donazione, attraverso una istruttoria, controlla se i "doni" potranno diventare autosufficienti in un certo numero di anni e solo in tale ipotesi questi potranno essere accettati. Evidente che tale procedura presenta un positivo risvolto di natura economica. Come è noto il FAI, che opera da oltre un decennio, è intervenuto a Cala Junco di Panarea, nell'antico borgo ligure di San Fruttuoso, nella fortezza longobarda di Torba ed anche in diverse altre iniziative.

Numerosi, invero, sono gli interventi eseguiti da privati per recuperare immobili di interesse storico-artistico, od anche di complessi meno nobili, interventi operati sia con fini extramercantili, sia con finalità economiche.

Tra i primi non si può non ricordare l'iniziativa di Orietta Florindi che ha vinto, nel 1984, il premio Amodio, per il restauro ed il recupero del castello di Montecchio Vesponi in Comune

di Castiglion Fiorentino.

Tra i secondi si ricorda, in Umbria, il recupero del castello di Pissignano nel Comune di Campello sul Clitunno, intervento operato da artigiani, liberi professionisti, impiegati e commercianti che hanno acquistato, ristrutturato e sistemato l'antico borgo-castello, creando un complesso in cui oggi hanno fissa dimora 24 famiglie ed alloggio saltuario altre 41.

Ed ancora, sembra giusto parlare del magnifico borgo di Gorgonzola, sito nell'aretino a Monte San Savino, trasformato in casa albergo dal Conte Guicciardini. Ed, infine, si fa un cenno a Borgo Pretale che sorge sulle colline senesi e che costituisce l'esempio operativo trattato dall'Arch. Pifferi.

E' appena il caso di accennare che, ad eccezione di quelli del FAI, tutti gli esempi riportati sono interventi puntuali, non gestiti in modo unitario, nè sistematico, attraverso i quali, riteniamo, non si possa giungere ad un valido e funzionale recupero delle abitazioni in genere e ad uso collettivo sparse nel territorio extraurbano nazionale.

Le idee devono sempre trovare un riscontro operativo per verificarne la validità ed io, che da tempo seguo l'indirizzo sincretistico, ho cercato di promuovere uno studio a livello nazionale finalizzato al recupero del patrimonio costituito da borghi, ville, castelli, monasteri, abazie, ecc.

Invero, nel 1981-1982, avendo preventivamente acquisito la collaborazione del gruppo FIAT -a mezzo delle allora sue società Finanziaria Valtur e Ventana- ed, inoltre, avendo ricevuto la disponibilità della Scuola di Studi Turistici della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Bologna ed, infine, avendo avuto un chiaro interessamento da parte della B.N.L. (istituto nazionale che ha strutture per importanti finanziamenti nel settore alberghiero), ho proposto al Ministro per il Coordinamento della Ricerca Scientifica e Tecnologica, al Ministro per il Turismo e lo Spettacolo, nonché al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali uno studio per il recupero e l'utilizzazione per fini turistici del patrimonio edilizio di interesse storico ambientale esistente in alcune regioni d'Italia.

Tale proposta, elaborata in collaborazione con l'OIKOS, prevedeva una indagine conoscitiva in tre regioni campione, con modelli di indagine, con studio sulle possibili utilizzazioni, con programma di fattibilità tecnica, giuridica e finanziaria, con modalità gestionali, nonché con ipotesi economiche dell'intera operazione, preventivando una spesa complessiva di L. 500 milioni.

Per tale progetto l'allora Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali Vincenzo Scotti stanziò, nell'ambito del programma stralcio, deliberato in data 29/7/1982 ai sensi dell'art.3 della L. 14/5/1981 n°.219, la somma richiesta per "elaborare ed approfondire questo programma di sviluppo turistico alternativo".

Purtroppo questo finanziamento, caduto il secondo governo Spadolini e sollevato Scotti dall'incarico di Ministro dei Beni Culturali, si è perso nei meandri del Ministero e per quanti sforzi si siano operati non se n'è più trovata traccia.

UN ESEMPIO OPERATIVO: BORGO PRETALE (Siena)
(Mario Pifferi)

1. Localizzazione

Il complesso di Borgo Pretale sorge sulla pendice sud della Montagnola Senese, a 430 mt. di altitudine, e a 18 chilometri da Siena, alla quale è collegato da un breve tratto di strada bianca interna e poi dalla SS. n.73 Siena-Grosseto.

Immerso nei paesaggi più affascinanti della Toscana e a breve distanza dai centri medioevali e rinascimentali più preziosi, il Borgo è la base di partenza ideale per itinerari turistici e culturali del massimo interesse. Siena è a pochi minuti, ed è inutile ricordarne i molteplici motivi d'attrazione del più alto livello, dal Palio alla stagione musicale dell'Accademia Chigiana. E poi ancora, l'elenco dei nomi di maggior fascino che hanno resa celebre la Toscana nel mondo intero: da Firenze a S. Gimignano, Pienza, Montepulciano, la zona del Chianti, Volterra, giù sino al mare a Punta Ala, l'Elba, l'Argentario.

E' questa collocazione che fa di Borgo Pretale un oggetto forse non unico, ma certamente capofila di un modo di intendere il recupero di preesistenze extraurbane a fini turistici che si va lentamente affermando fra gli operatori del settore, pur se con le difficoltà e gli ostacoli -non tutti ineliminabili- dei quali ha già fatto menzione il Prof. Carrer.

2. Cenni storici

Per comprendere appieno, da un lato, la delicatezza con la quale ha dovuto svilupparsi l'intervento di recupero e, dall'altro, l'impegno profuso dai promotori nonché la occhiuta vigilanza che ha giustamente caratterizzato l'atteggiamento delle Autorità competenti al rilascio delle autorizzazioni amministrative, occorre cennare brevemente alle origini storiche del complesso.

Le cronache dei tempi andati non fanno cenno alcuno del piccolo nucleo abitato da contadini, sui quali vigilava la torre massiccia, con alta base a scarpa, altissima ma non certo imparentata con quelle che garantivano sonni tranquilli a ben più nobili stirpi.

Ma le stesse cronache citano invece le località immediatamente circoscrutte alle quali, in un modo o nell'altro, Borgo Pretale va riferito nel ricercarne le origini, se non la storia dello sviluppo e della decadenza. Il borgo di TONNI innanzitutto, distante meno di due chilometri e che rappresentava il piccolo centro urbano -si fa per dire- al quale certamente faceva capo la comunità di Pretale e del quale si ha notizia, seppur indiretta, fin dalla seconda metà del Mille.

E poi le RENIERE, villaggio che sorge sopra un poggio di terreno calcareo salino alla sinistra del torrente Rosia, citato in un atto di vendita effettuata nel 1260 da un proprietario di Tonni al sindaco dell'eremo di S. Lucia di Rosia.

Ancora, il CASTELLO DI RADICI DI MONTAGNA, vecchio fortilizio

oggi in deplorabile stato di abbandono e disfacimento -un torrione e la cappella dell'antico castello sono gli unici fabbricati rimasti in piedi nell'ambito del remoto complesso- di cui si ha un fugace cenno nello Statuto cittadino di Volterra del 1262.

SIMIGNANO, il cui Prete Don Pietro si ebbe la rampogna da S. Caterina da Siena che gli indirizzava la lettera LIX dell'Epistolario; LA PIEVE S. GIUSTO A BALLI, antico rifugio spirituale e temporale di servi della gleba fuggiti dalle terre dei loro Signori, ed infine IL CASTELLO DI MONTARRENTI: nulla vi è nel contado di tanto espressivo per ripercorrere indietro i furori della storia e rifugiarsi negli eventi del tempo, maniero "i cui adentati ruderi testimoniano altre potenze, trapassate barbarie, smorte immagini di cavalieri e castellani incredibili".

Antichissime origini, dunque, che hanno creato e determinato il particolarissimo fascino di Borgo Pretale, e dalle quali -con rara continuità di spirito e di cultura- ha preso le mosse la lodevole opera di restauro e recupero degli storici manufatti.

3. Ristrutturazione: tema e svolgimento

La ristrutturazione di un complesso con le caratteristiche storico-ambientali descritte poneva evidentemente una problematica delicata, ed il risultato finale è frutto di un sapiente dosaggio di risposte ad esigenze diverse in relazione, da un lato, alla necessità di realizzare un certo numero di unità abitative caratterizzate da una funzionalità soddisfacente e, dall'altro, alle condizioni generali preesistenti del complesso che creavano preoccupazioni sia dal punto di vista statico che igienico. Sul tutto, premeva l'imperativo di operare con umiltà, senza velleitarismi pericolosi nell'ambito di un'architettura essenziale, per certi versi modesta, che traeva e trae il suo valore dall'essere testimonianza -da salvare e valorizzare- di un antico modo di essere e di vivere.

Certo, le condizioni di partenza erano difficili: il crollo dei tetti e dei solai, dalla struttura in legname fatiscente ed instabile, aveva favorito il graduale deterioramento delle murature esposte agli agenti atmosferici e alle infiltrazioni d'acqua, con conseguenti crolli parziali e profonde crepe nelle strutture portanti.

I rari servizi igienici, essenziali e primitivi, avevano scarichi a dispersione nel terreno, il rifornimento di acqua era affidato alla presenza di alcuni pozzi, l'acquedotto comunale a cui raccordarsi lontanissimo, le linee elettriche inadeguate, ovviamente inesistenti fognature e collegamenti telefonici.

In tali condizioni l'opera di restauro ha avuto importanza preminente su quella di ristrutturazione, e quanto mai complicata è stata la creazione di tutta la rete fognaria, elettrica, telefonica, di acquedotto, nonché del complesso impianto di riscaldamento, tenuto conto naturalmente che l'intera rete di impianti è interrata (tranne le cabine ENEL).

Particolare attenzione è stata quindi posta nel consolidamento delle strutture murarie con opere di sottofondazione,

di ricucitura delle crepe, di collegamenti mediante cordoli e travi, di ricostruzione di murature crollate: il tutto usando vecchio pietrame del posto e malte speciali al fine di ridurre al minimo l'evidenza dei vari interventi.

I solai interni, quasi tutti ricostruiti, sono stati realizzati con strutture in legno di vecchie travi e correnti, scempiati con tavelle vecchie e sabbiato, finché il reperimento di tale materiale è stato possibile, altrimenti con materiale più recente ma sempre in carattere con il risultato che si voleva ottenere.

I manti di copertura, realizzati con embrici a coppi vecchi, sono stati messi in opera dopo aver dotato i solai sottostanti di adeguato strato di materiale isolante e di impermeabilizzazione.

Le acque meteoriche sono convogliate dai canali di gronda dei tetti e dai fognoli delle strade e piazzali in una apposita rete di smaltimento che si conclude in una cisterna di raccolta. Le acque nere e bianche, provenienti da tutti i servizi di bagni e cucine, sono immesse con canalizzazioni diverse in un sistema di fognatura ispezionabile, che si conclude in una rete di smaltimento con recapito ad un complesso di adeguate fosse biologiche.

La rete di rifornimento idrico, realizzata mediante allacciamento all'acquedotto comunale che rifornisce una ampia cisterna seminterrata, è dotata di un impianto di autoclave centralizzato al quale ogni appartamento è collegato.

E' stata eseguita una cabina di trasformazione dell'ENEL per dotare ogni appartamento di energia elettrica e calore.

Tale impianto, completamente interrato, è dotato di ogni moderno sistema di sicurezza.

Anche per la rete telefonica è stato eseguito un impianto della SIP tale da permettere allacciamenti singoli alla rete nazionale.

La ristrutturazione interna di vari fabbricati è stata eseguita con l'intento di aderire il più possibile agli spazi a disposizione, per cui i singoli appartamenti risultano diversi l'uno dall'altro essendosi mantenuti i dislivelli, la posizione dei muri e delle aperture esistenti.

Il risultato cui si è voluto tendere, è stato quello di mantenere l'unitarietà estetica di tutto il complesso, evidenziata dalla scelta dei materiali di finitura (pavimenti, intonaci, infissi, cancelli, etc.) di tipo toscano tradizionale, in modo che il "sapore e il colore" del Borgo rimanesse lo stesso di sempre e l'atmosfera che distingue e caratterizza l'intero Borgo fosse al massimo conservata.

L'opera di ristrutturazione ha consentito la creazione di 28/30 appartamenti per un totale di circa 100 posti letto, ed il dettaglio tecnico degli interventi può essere così riassunto: Le murature portanti sono in pietrame locale a faccia vista con stuccature esterne in calce colorata.

I tramezzi interni sono a mattoni pieni o forati.

I solai dei vari piani ed i tetti, per la quasi totalità sono realizzati con struttura in legno in vista, costituita da travi, correnti, scempiato in campigiane di cotto; il tutto sabbiato e verniciato.

Per i tetti sono stati adottati adeguati materiali isolanti, nonché una impermeabilizzazione totale al di sotto del manto di copertura, realizzata con embrici e coppi alla toscana antichi. I pavimenti interni di tutti gli ambienti sono in cotto arrotato dell'Impruneta, come pure i gradini delle scale; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica o in travertino noce rustico.

Gli infissi sono in legno di cipresso naturale, le porte interne, pannellate, in legno noce naturale, maniglie e cremonesi in ottone pesante. Gli intonaci interni sono del tipo civile e le tinteggiature a calce fissativo.

L'impianto igienico sanitario è realizzato in tubi di rame, con apparecchi sanitari e rubinetterie e miscelatori di primaria marca.

L'impianto elettrico è alimentato da una propria cabina elettrica del tipo regolamentare con frutti e piastrine esterne in ottone spazzolato.

L'impianto di TV e SIP è previsto per ogni appartamento.

L'impianto idrico è stato realizzato mediante l'allaccio all'acquedotto comunale di un deposito di litri 10.000 e relativo autoclave.

L'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda è stato realizzato in forma centralizzata (cosa forse unica per tale tipo di insediamento) su due centrali termiche, onde evitare dispersioni di calore e servire una sola parte del complesso nei mesi invernali nei quali l'utilizzo degli ambienti è presumibilmente di entità ridotta. Alternativamente gli appartamenti possono essere dotati di radiatori elettrici in ogni stanza, mentre la produzione di acqua calda verrebbe ottenuta mediante scaldabagni elettrici.

Per quel che riguarda infine le infrastrutture per servizi, svago e tempo libero, oltre al piano terra della torre destinato a luogo di ritrovo e soggiorno degli abitanti del borgo e -inizialmente- a piccolo ristorante, è prevista la realizzazione di una piscina, una scuderia e campi da tennis mentre, ad iniziativa avviata sul piano gestionale e se le circostanze lo richiederanno, potrà essere realizzato ex novo un ristorante nei pressi della piscina e un piccolo ampliamento.

Ma, meglio di ogni descrizione saranno le immagini a parlare: ecco come si presenta, oggi, a restauro ultimato, l'antico borgo di contadini che, dopo secoli, torna a vivere.

4. Quale conto economico?

Borgo Pretale ora è descritto, visto, conosciuto (Di Borgo Pretale si parla nella rivista "Antiqua" n.1 del gennaio-febbraio 1985. Ci poniamo allora la domanda: ma tutto ciò, tutto questo paziente lavoro di restauro, la passione e l'entusiasmo dei promotori trova la giusta soddisfazione economica che, al di là dei meriti culturali e storici che la caratterizza, renda l'iniziativa in qualche modo ripetibile, modello di quello che potrebbe essere un sistema generalizzato di interventi di recupero? Vediamo.

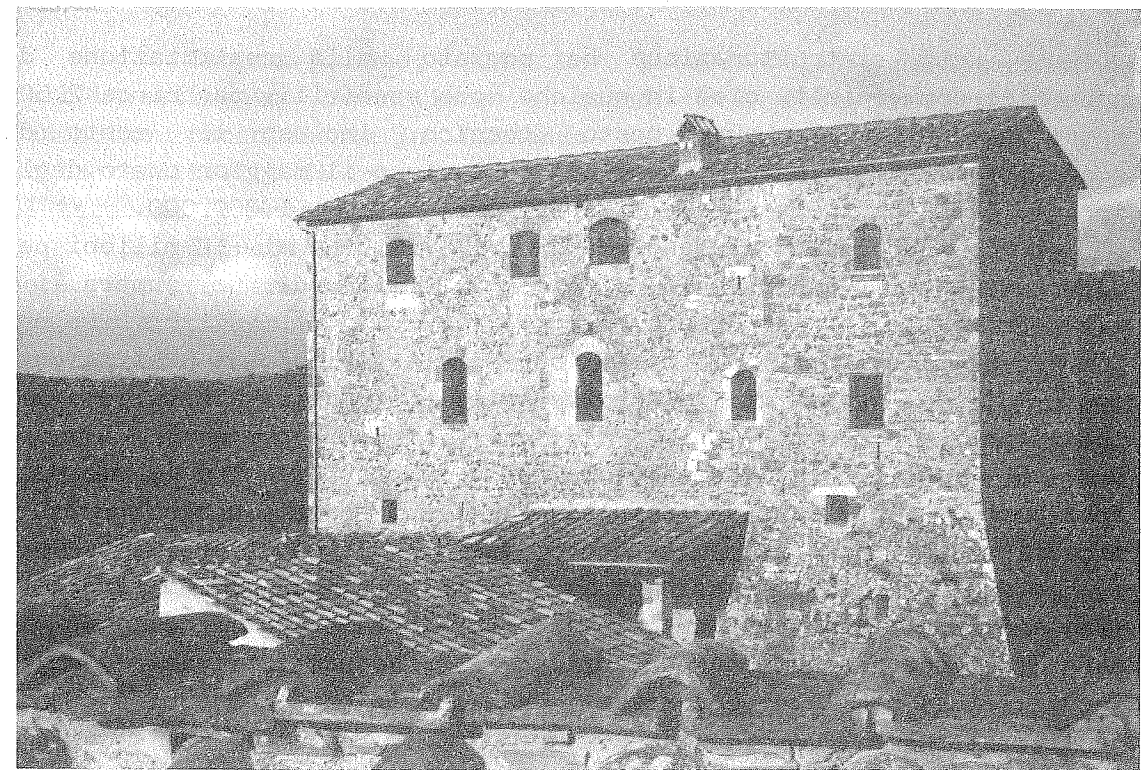


Fig. 1 - La torre del Duecento vista da est, la parte più antica è quella a destra nella fotografia. Essa oggi contiene cinque appartamenti e, al piano terra, la «club house»

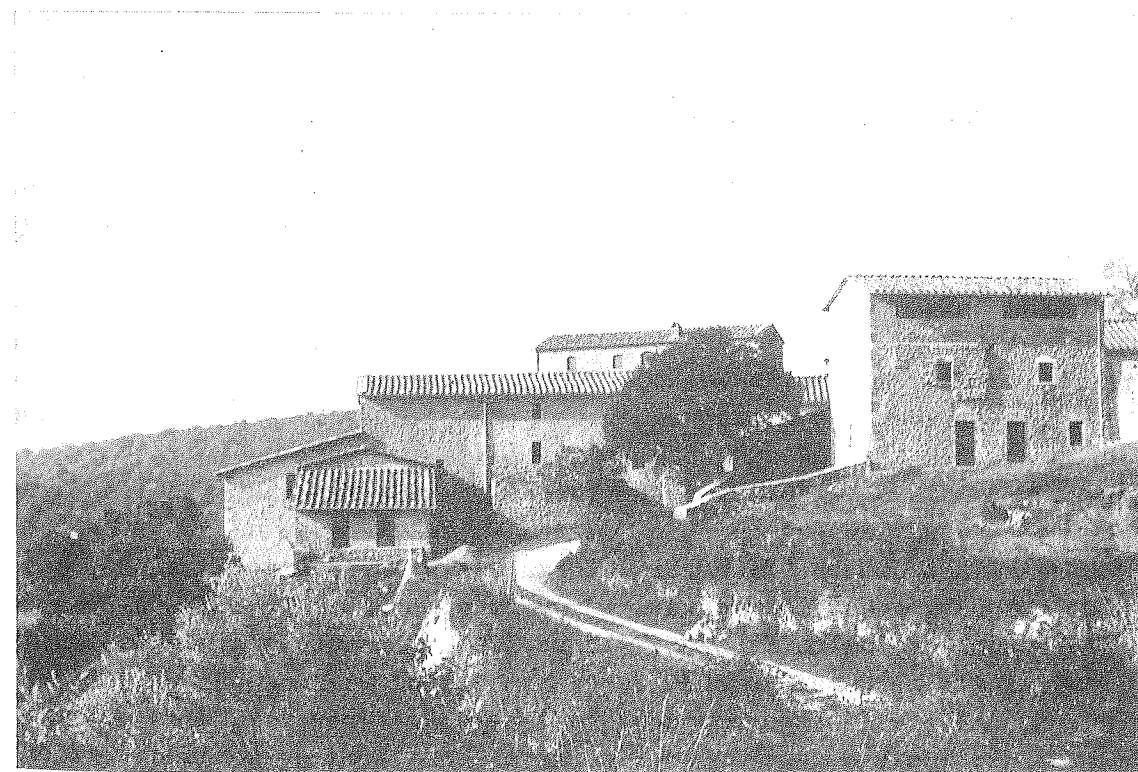


Fig. 2 - Una veduta d'insieme del borgo, sempre dal lato est. L'edificio a due piani sulla destra era un fienile

La ristrutturazione ha portato alla realizzazione di superfici commerciali, cioè in qualche modo vendibili, per circa 2.500 metri quadrati. Il puro costo tecnico, incluso il costo di acquisizione, e gli oneri finanziari ma escluso il maggior costo degli arredi, è stato di circa 2,5 miliardi, pari a L/mq. 1.000.000.

Se poi si valutano gli arredi (intorno ai 12 milioni per appartamento) il costo sale a circa 2,9 miliardi, e supera i 3 miliardi con le infrastrutture sportive.

A fronte di tali costi, che peraltro risultano praticamente confermati dall'esame di iniziative similari, quali ricavi possiamo ipotizzare?

Abbiamo sostanzialmente due alternative: la vendita frazionata o l'utilizzo del complesso nel suo insieme quale struttura ricettiva del tipo residence-albergo. Varie altre soluzioni sempre nel quadro di una simile destinazione unitaria, anche al di fuori di finalità strettamente commerciali, sono ovviamente ipotizzabili (quali casa di riposo o soggiorno per anziani o per studenti, fattoria della salute, etc.) ma i tempi ristretti a disposizione non consentono di esaminarle.

Dunque la prima alternativa, che sino a qualche anno addietro sarebbe apparsa la più immediata e facile, sarebbe quella di vendere tout-court nel mercato della seconda casa. Ma tale mercato, in questi ultimi tre anni, si è completamente bloccato per cause, a nostro avviso, strutturali e non congiunturali, cause sulle quali non è questa la sede per dissertare, ma che escludono comunque tale mercato come riferimento affidabile e che in ogni caso è caratterizzato da un livello di prezzi di offerta assai al di sotto dei costi suaccennati. Ma c'è di più: quand'anche la mera vendita fosse commercialmente perseguibile, c'è da chiedersi se questa sia la strada giusta per un corretto recupero e riuso di tali strutture.

Dal punto di vista dell'utilizzo, non c'è dubbio che il fruitore "seconda casa" non è certo in grado di garantire quelle permanenze minime necessarie e sufficienti a far vivere il complesso, ed a tale proposito le cronache delle attività degli addetti ai lavori non sono altro, ultimamente, che una interminabile sequela di pentimenti, autocritiche, lamenti e querimonie a seconda dei casi.

La seconda strada, quella della utilizzazione unitaria quale residenza turistico-alberghiera (per usare la definizione di una recentissima legge della Regione Toscana che ha fissato le categorie di tali nuove e sempre più importanti strutture) sembra vocazionalmente ed economicamente quella da seguire.

Si dirà: esiste un mercato enorme di stranieri (soprattutto centro e nord Europa) per il quale iniziative come Borgo Pretale rappresentano quanto di meglio l'Italia può offrire (basti pensare alla CUENDET, società creata da promotori svizzeri che colloca in affitto nel suddetto mercato oltre 1.500 appartamenti quasi tutti localizzati in Toscana).

Ebbene, facciamo qualche conto. Alla rovescia.

Vediamo cioè a quale livello di occupazione dovrebbero aspirare i promotori per poter remunerare il capitale investito (assumendolo in tre miliardi) ad un tasso accettabile.

Tenuto conto, da un lato, delle caratteristiche dell'investimento immobiliare e quindi del fattore rivalutazione (anche se recentemente in tendenza recessiva) e, dall'altro lato, della redditività di investimenti alternativi, fissiamo nell'8% lordo il tasso di remunerazione prima definito "accettabile".

Il reddito lordo dovrà essere pari a 240 milioni/anno, e sarà rappresentato dal totale del fatturato (affitti e servizi) che il proprietario-gestore dovrà incassare. Poiché i prezzi di affitto settimanali sono in certa misura imposti dal mercato- ma il livello dei servizi offerti può evidentemente farli lievitare verso l'alto- ed essendo gli altri valori in gioco soggetti a variazioni contenute, come meglio si vedrà in seguito, la maggiore incognita è rappresentata dal numero di settimane che si deve affittare per raggiungere il reddito desiderato.

Al riguardo, e considerata l'elevata domanda di ricettività del Senese, si possono ipotizzare 19 settimane di alta stagione (da giugno a settembre e Natale) e 33 settimane di bassa stagione. Consideriamo che:

- l'appartamento medio di due camere con bagno (4 letti) è oggi locabile intorno al milione di lire settimanali per i periodi di alta stagione e mediamente intorno alla metà per la bassa stagione;
- occorre prudenzialmente considerare un 10% di non occupato in alta stagione ed un 60% almeno in bassa stagione;
- i servizi aggiunti (bar, ristorante) non danno inizialmente alcun provento netto.

Si perviene ad un fatturato complessivo di circa 600 milioni a fronte del quale stanno:

- costi di commercializzazione, costituiti dai costi di intermediazione che il proprietario dovrà pagare ai tour-operators esteri ed italiani che garantiscono l'afflusso di numerosa clientela: tali costi si aggirano, oggi, intorno al 25% del prezzo di vendita finale;
- costi di gestione, che il proprietario dovrà sopportare per gestire il complesso (ricevimento, cambio della biancheria, riassetto degli appartamenti, utenze, manutenzioni ordinarie e straordinarie, ecc.): tale costo si aggira, oggi, mediamente, intorno alle 170.000 lire per ogni settimana collocata in affitto;
- costi di pubblicità, il cui minimo -tenuto conto della relativa dimensione del complesso- può ipotizzarsi inizialmente intorno al 6% del giro di affari.

Tutto ciò considerato, si hanno costi stimabili in L.260 milioni contro ricavi stimabili in, si è detto, L.600 milioni. Il margine lordo sarebbe pertanto di L.320 milioni. Fin qui niente male. Calcolando però gli ammortamenti sui mobili, si ha un onere addizionale di circa 80 milioni. Si arriva allora ad un reddito lordo di 240 milioni che è giusto in linea con quello più sopra definito accettabile sul quale, tuttavia, vanno conteggiate le imposte. E' evidente come proprio l'incidenza di queste ultime (circa il 50%) risulti assai gravosa per questo tipo di attività e penalizzante per l'investitore.

Vero è che la valutazione di tale incidenza va fatta nel

contesto fiscale in cui opera il soggetto proprietario-gestore poiché, per il concorso di altre circostanze, essa potrebbe ridursi notevolmente od annullarsi. Ma resta il fatto che il prelievo fiscale astratto, unito agli altri fattori di rischio, è in grado di influenzare negativamente le scelte imprenditoriali che invece sarebbe interesse del paese indirizzare in codesto specifico settore.

Qualcuno avrà intuito: il solito discorso? Deve intervenire e pagare il solito Pantalone?

Le cose non stanno esattamente così: se la collettività ritiene che un certo tipo di patrimonio vada salvato -non tutto e indiscriminatamente, naturalmente- occorre far sì che l'opera di salvataggio sia decentemente remunerativa.

Occorre pertanto che, da un lato, vengano previste anche per questo settore di attività tutte le agevolazioni fiscali e finanziarie che lo Stato concede in molti altri campi (ma su questo punto interverrà di seguito il collega avv. Mariotti) e, d'altro lato, che vengano svolte dagli Enti istituzionalmente preposti le corrette campagne promozionali all'estero nelle quali inserire iniziative severamente selezionate in ordine alla correttezza degli interventi tecnici ed alla garanzia di un effettivo uso turnario dell'immobile restaurato.

Nell'esempio che abbiamo illustrato, i costi di pubblicità previsti sono di qualche decina di milioni (40). Non è certo con tali somme che si raggiungono elevati tassi di occupazione.

E' chiaro quindi che il problema si sposta: da particolare a generale, al tipo di politica che lo Stato adotta (o non adotta?) a fronte di questi problemi, alla constatazione dell'immenso patrimonio disponibile, che potrebbe divenire un prodotto turistico unico al mondo, nei confronti del quale gli enti pubblici in teoria interessati in realtà sono latitanti.

Potremmo innestare qui una lunga disquisizione in merito, che tuttavia, oltre che essere sicuramente un monumento al "deja vu", annoierebbe a morte chi pazientemente ha ascoltato sin qui.

Del resto, sarebbe un tiro al bersaglio troppo facile quello verso lo Stato latitante nei confronti delle problematiche culturali, (e non soltanto quelle): ci limitiamo a meditare, tristemente sulla realtà, ed ad auspicare, raccomandare, far voti, sperare, segnalare, sottolineare,...

ASPETTI LEGALI E FISCALI (Paolo Mariotti)

1. Il recupero del territorio

Scopo del mio intervento è di mettere in luce una problematica che non sembra aver ricevuto un'attenzione sufficiente da parte dello Stato e di molti enti pubblici territoriali (esclusa direi la Regione Toscana) pur essendo di grande rilevanza sul piano ambientale, sociale ed economico: quella del recupero di vecchi immobili rurali o, in genere siti nella campagna, che senza essere vincolati ai sensi della legge n.1089 del 1 giugno 1939 in quanto non

considerati "beni culturali", presentano nondimeno pregi intrisechi tali da legittimare l'interesse dello stato a incentivare il loro recupero e la loro riutilizzazione funzionale; e ciò anche con destinazioni d'uso diverse da quelle originarie, che fossero divenute impraticabili per effetto delle mutazioni sociali ed economiche intervenute.

Questa categoria, ovviamente ampissima, comprende innanzi tutto borghi, casali, fattorie, edifici o complessi agricoli di varia natura ma anche ville, pievi, rocche, torri, od in genere immobili che in paesi meno ricchi del nostro di testimonianze del passato avrebbero probabilmente già formato oggetto di tutela.

Al vertice della categoria stessa stanno tutti quei beni che possiederebbero i requisiti per l'emanazione di un decreto di vincolo, che tuttavia i loro proprietari non richiedono per non sottostare ai conseguenti obblighi e limitazioni. Costoro oggi si trovano nella condizione di non godere di alcuna agevolazione fiscale o contributo (salvo la possibilità, alquanto dubbia, della deducibilità delle spese di restauro dalle imposte dirette di cui si dirà in appresso) sì che immobili anche di cospicuo interesse architettonico, paesistico o storico, restano in una penosa condizione di progressivo degrado e di abbandono.

Se dunque l'obiettivo di impedire la decadenza del patrimonio edilizio delle campagne (limitandone lo spopolamento che ne è al contempo causa ed effetto) e di recuperarne i valori architettonici e ambientali, è meritevole di considerazione, così come lo è il fine della salvaguardia dei tanti "beni culturali" minori sparsi per tutto il territorio nazionale, allora occorre, mi sembra pensare ad un sistema di incentivi ed agevolazioni idoneo allo scopo che si ponga ad un livello, direi, intermedio tra il (quasi) nulla attuale e i sostanziali benefici oggi riservati ai beni vincolati ai sensi della legge del 1939.

Si vedrà dunque brevemente in cosa consistano questi ultimi onde avere un quadro di riferimento per la formulazione di alcune ipotesi di intervento nel settore che interessa.

2. Le agevolazioni per i beni culturali

Il legislatore italiano si è mosso tardi nella direzione della tutela del patrimonio culturale del paese e in quella importante ed efficace forma di essa -già adottata nei principali Stati europei- che consiste nella concessione di agevolazioni e sgravi fiscali ai proprietari di immobili vincolati; ciò nella considerazione che un proprietario privato sarà sempre un conservatore meno costoso per la collettività che un ente pubblico, nessun ente pubblico, a cominciare dallo Stato, essendo in grado di sobbarcarsi il compito di conservare un patrimonio così vasto. (cfr. P.H. Dumont, L'azione della Comunità Europea nel settore culturale. Documentazione europea 1980).

Fino all'entrata in vigore della legge tributaria il solo sostanziale beneficio (non fiscale), riservato ai beni culturali -e tuttora in essere- consisteva nella possibilità di assunzione totale o

parziale da parte dello Stato del carico della spesa per la conservazione del bene culturale, i contributi potendo arrivare sino alla metà della spesa stessa (cfr. L.1 Giugno 1939 n.1089 e L. 21 dicembre 1961 n.1552).

I primi insufficienti segni di un cambiamento di indirizzo nel senso di una minore incisività fiscale nei confronti dei beni culturali comparirono nelle leggi della riforma tributaria (1971-1973) che introdussero la deducibilità del 75% dell'ammontare delle spese per opere di restauro dall'imponibile totale della persona fisica o giuridica, se fatte ai sensi della legge n.1089 del 1939 (art.16), e la riduzione al 25% dell'INVIM sui trasferimenti di immobili vincolati. Va peraltro detto che il primo di tali benefici cominciò a funzionare a dovere solo a partire dal 1979 dopo il D.P.R. 5 aprile 1978 n.131 che ammise che l'iniziativa dei lavori di restauro poteva essere del proprietario dell'immobile.

Successivamente la legge 5 agosto 1978 n.457 ("Norme per l'edilizia residenziale") pur non concernendo specificamente i beni culturali fissò per la prima volta delle norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti prendendo in considerazione anche l'edilizia rurale (artt.26 e 37) e ridusse fortemente l'I.V.A. sugli appalti aventi ad oggetto interventi di recupero nonché quella sulle vendite di beni "recuperati" (art.59 e successive modifiche).

Un importante contributo di tale legge alla chiarezza nel campo degli interventi di recupero sta nella definizione delle opere che si ricomprendono in tale classificazione e quindi di cosa debba intendersi per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, concetti precedentemente manipolati ai fini dei peggiori abusi.

Ma fu solo con la legge 2 agosto 1982 n.512 che la legislazione italiana si allineò a quelle europee più avanzate (senza uguagliare peraltro la legge del Regno Unito -sfavorevole solo nei riguardi dell'imposta sul valore aggiunto- o della Germania Federale). Le agevolazioni previste da questa legge, la cui operatività è purtroppo ritardata dalla colpevole mancanza del relativo regolamento, sono sinteticamente le seguenti:

- a) esenzione da imposte dirette per gli immobili con destinazioni ad usi culturali;
- b) riduzione dei coefficienti di aggiornamento dei redditi catastali degli immobili vincolati;
- c) deducibilità dal reddito delle persone fisiche e giuridiche delle spese sostenute per la manutenzione, protezione e restauro dei beni vincolati;
- d) deducibilità dal reddito IRPEF-IRPEG delle erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, di enti o istituzioni pubbliche, fondazioni e associazioni riconosciute effettuate per l'acquisto, la manutenzione la protezione o il restauro di beni vincolati;
- e) esclusione dall'attivo ereditario ai fini dell'imposte di successione;
- f) riduzione dell'aliquota dell'imposta di registro;
- g) pagamento dell'imposta di successione e delle imposte dirette

mediante cessione di beni culturali.

In virtù di tale legge (e salvo il rischio di emendamenti della stessa in senso limitativo, già, ahinoi proposti) ricchi mecenati o finanzieri potranno finalmente detrarre dalla denuncia dei redditi le somme che vorranno spendere per il restauro di castelli o conventi, (purché tuttavia, secondo l'interpretazione restrittiva dell'Amministrazione, oggetto di vincolo) o per favorire le arti e la ricerca scientifica. Quindi, per quanto concerne edifici di rilevanti pregi architettonici, insuscettibili di diversa destinazione, quali chiese, pievi, torri, rocche etc. si potrà ricorrere alla procedura di vincolo per poterli poi far acquisire da qualche ente riconosciuto, al quale il mecenate abbia donato la somma necessaria per l'acquisto od il restauro del bene prescelto (*). La cosa come ognuno può immaginare non è semplice, ma probabilmente per beni di questo tipo rappresenta la via da seguire.

Ma "quid" dei beni non abbastanza nobili, delle fattorie, dei borghi, dei casali etc., di cui al tema che ci occupa?

3. Alcune linee di intervento per il patrimonio rurale

Senza avere la pretesa di formulare proposte, che richiederebbero ben maggiore approfondimento e ponderazione mi sembra che si debba pensare per tali categorie di beni per prima cosa ad una loro ripartizione in due gruppi: quelli destinati ad un'utilizzazione sostanzialmente individuale o privata (abitazione) e quelli suscettibili di un'utilizzazione collettiva.

Per i primi (fabbricati ad uso di abitazione e quindi i casali) la legge n.457 del 1978, già citata prevede un concorso dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui contratti per il loro ampliamento o riattamento, purché adibiti da almeno cinque anni a residenza dell'interessato, il quale eserciti l'attività agricola, disponga nell'intero nucleo familiare di un reddito non superiore a 10 milioni e non abbia familiari conviventi che dispongano di altra abitazione rurale in proprietà nel territorio comunale o nei comuni contermini. L'importo massimo del mutuo agevolato è di L. 24 milioni.

Le limitazioni sono tali, come si può vedere, che la maggior parte dei fabbricati rurali (e proprio quelli più antichi che meriterebbero di essere conservati e "riattati") ne resterà fuori.

L'ovvia domanda che ci si pone è dunque: perché non rimuovere tali limitazioni e consentire l'accesso ai mutui agevolati magari ad un tasso lievemente superiore al 6% previsto dalla legge 457/1978, ma per importi che arrivino almeno al 50% della spesa prevista (stante l'elevato costo dei restauri) anche a coloro che volessero acquistare e riadattare tali edifici per utilizzarli come residenze secondarie?

Le condizioni per il riconoscimento del beneficio potrebbero essere due: il sostanziale rispetto delle strutture architettoniche del fabbricato, attestato dalla autorità comunale sulla base del progetto di restauro o ristrutturazione sottoposto, e la non disponibilità da parte del richiedente di altre residenze

secondarie.

A tale importante incentivo finanziario dovrebbero accompagnarsi:

- l'esenzione temporanea dall'ILOR del reddito dei fabbricati riadattati: (oggi non riconosciuta per i restauri);
- l'esenzione o la sostanziale riduzione del contributo dovuto ai sensi della L. 28.1.1977 n.10 per il rilascio della concessione edilizia (esenzione oggi condizionata al non aumento delle superfici utili di calpestio e all'applicazione di prezzi di vendita o canoni di locazione dell'alloggio concordati con il Comune);
- la riduzione dell'I.V.A. o dell'imposta di registro così come, avviene per altri tipi di abitazioni.

Non è azzardato ritenere che il costo a carico dello Stato conseguente alle agevolazioni indicate verrebbe più che compensato da una somma di utilità collettive, poiché l'immissione di nuova linfa nelle campagne, nonché l'impiego di manodopera nelle opere edilizie interessate avrebbero quei salutarî effetti per l'economia ed il territorio che è facile intuire, senza comportare contropartite negative in termini di alterazione del paesaggio quali si sono avute sui litorali e nelle località montane ogni qualvolta si è costruito il nuovo.

Assai più complesso è il problema del recupero di edifici non destinati alla residenza o di quelli suscettibili di un'utilizzazione di tipo collettivo, quali ad esempio borghi, castelli, fattorie, conventi, etc. In questo campo gli interventi comportano generalmente costi ingenti che possono essere affrontati solo da imprese dotate di cospicui capitali e dell'intraprendenza necessaria ad affrontare le innumerevoli difficoltà (progettuali, burocratiche, commerciali, etc.) i rischi ed i tempi lunghi propri di iniziative del genere. Come incentivare adeguatamente dunque tali iniziative e quali tra esse?

Sempre senza pretendere di dare risposta esauriente ad un quesito così arduo, non avrei esitazione nell'indicare la destinazione turistica quale quella preferenziale per la vocazione di molti degli edifici esemplificati e per l'interesse della collettività, non solo italiana. Tuttavia anche la destinazione ad attività didattiche, artigianali, ricreative potrebbe bene armonizzarsi con le caratteristiche dei beni che si vogliono recuperare.

Fissate le destinazioni volute, le caratteristiche dei beni che si intendono recuperare e gli interventi permessi, il legislatore si potrebbe muovere sulla falsariga degli incentivi finanziari e fiscali più sopra indicati per il recupero di immobili destinati alla residenza indirizzando a questi scopi anche l'intervento degli enti pubblici territoriali. Per quanto concerne le imposte sul reddito, all'esenzione ILOR dovrebbe aggiungersi una parziale esenzione dall'IRPEG degli utili investiti negli interventi di restauro, ristrutturazione e attivazione degli immobili in questione. Si è infatti sperimentato in altri settori (ad esempio quello degli investimenti nel Mezzogiorno d'Italia) che spesso, non è sufficiente incentivo quello della (parziale) esenzione di utili futuri, e forse, per alcuni anni almeno, improbabili; mentre l'immediato risparmio di

imposte dovute su redditi di altra fonte può costituire un fattore economico decisivo per il giusto equilibrio di un progetto di intervento. Questo sconto fiscale si raccorderebbe del resto armonicamente all'agevolazione della totale deducibilità dal reddito riservato alle erogazioni effettuate per l'acquisto o il restauro di beni vincolati di cui più sopra si è detto.

Infine si potrebbero anche prevedere per taluni interventi dei contributi a fondo perduto, onde attrarre anche investitori esteri che alla difesa del patrimonio architettonico e culturale italiano in senso lato si sono dimostrati sempre assai sensibili, -talvolta più degli italiani stessi- e che dispongono di mezzi finanziari commisurati alla grandezza dei costi da sostenere.

NOTA:

(*) Al riguardo vorrei citare il benemerito FAI, Fondo per la tutela dell'ambiente italiano che in dieci anni di vita ha acquisito alcuni preziosi beni culturali e restaurato ad esempio il borgo ligure di San Fruttuoso.

Vincenzo Caputi Jambrenghi

1. Il tema del recupero nella pianificazione urbanistica dei centri storici é tra i più complessi: é inutile avvertire che esso supera di molto, tanto i confini tecnici e giuridici della scienza urbanistica (stricto sensu intesa, secondo l'interpretazione della Corte Costituzionale), quanto quelli della tutela e valorizzazione dei beni (immobili) culturali. Recupero non é soltanto risanamento, rinnovamento e ridisegno urbano o restauro, ma intervento amministrativo dei pubblici poteri sul passato dell'uomo nella città, su un tessuto sociale sempre più intricato dalla mobilità delle relazioni e dalla molteplicità delle attività umane, come dall'acuirsi dei problemi ambientali e igienici.

Considerato in tutte le sue implicazioni, il tema é relativamente nuovo. Infatti é appena il caso di osservare che le funzioni di sorveglianza e di direzione urbanistica, sempre svolte dai pubblici poteri nelle diverse condizioni storiche, incontravano -fino alle soglie del XX secolo- problemi assai meno complessi di quelli attuali, anche nelle maggiori concentrazioni urbane. Assolte le esigenze del decoro urbano e della viabilità (pedonale e dei mezzi a trazione animale), restava nelle poche città evolute l'esigenza di avvicinare agli utenti le reti acquedottistiche e fognarie, quella della fruizione dei loca publica et sacra (protetti in Roma con appositi interdetti pretorili: oggi si direbbe ex art.700 cod.proc.civ.), la tutela monumentale e, sottesa a tutte le scelte urbanistiche, la frequente predisposizione difensiva della pianta della città.

E' soltanto la civiltà dell'industria e dell'automobile ad impostare il problema urbanistico del centro storico in termini completamente nuovi e complessi.

Con la Carta di Atene del 1931 ha inizio una serie di accordi internazionali che connotano l'aggravarsi del problema nel corso del tempo e la progressiva presa di coscienza collettiva dei suoi elementi di complessità.

Ad Atene i temi dominanti furono due, l'uno tecnico l'altro giuridico. Il primo riguardò l'uso del cemento (che si approvava a condizione che se ne potesse dissimulare la presenza) nel restauro dei monumenti molto spesso gravemente danneggiati dalla guerra 1914-1918.

Il secondo s'identifica con il concetto di universalità del bene culturale da cui discende l'impegno degli Stati aderenti alla Conferenza per la costituzione di archivi accessibili e la pubblicazione di cataloghi e di notizie sui lavori di scavo e restauro avvalendosi dell'Ufficio internazionale dei musei, cui si commette il compito della "migliore diffusione ed utilizzazione delle indicazioni

e dei dati architettonici, storici e tecnici".

Già da Atene, tuttavia, comincia ad affermarsi un lineamento di tutela complessa avente ad oggetto non più il monumento, ma il centro storico. Nella settima raccomandazione, infatti, si individua il valore del rispetto del "carattere" e della "fisionomia" della città, accentuando la tutela "nella prossimità dei monumenti antichi". Siffatto programma di tutela -pur limitativo nel suo oggetto- si inquadra in una "tendenza generale" espressa in una "consacrazione" della prevalenza -quanto alla "protezione dei monumenti d'interesse storico, artistico o scientifico"- di un "diritto della collettività contro l'interesse privato.

Con la Carta italiana del restauro del 1939 si ribadiscono, enfatizzandole, le scelte di fondo operate ad Atene sul tema della ricostruzione e della salvaguarda dei monumenti. Quanto al problema della tutela del centro storico, è riportato un interessante spunto sia pure espresso in termini prevalentemente sentimentali. Si sottolinea, infatti, "il criterio che deriva dal sentimento stesso del cittadino, dello spirito della sua città con i suoi ricordi e le sue nostalgie".

Anche la seconda Carta di Venezia, redatta a conclusione del congresso internazionale degli architetti e tecnici dei monumenti il 31 maggio 1964, si occupa dell'ambiente urbano e dell'ambiente paesistico in quanto esso sia compreso nella "nozione di monumento storico..... che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di una evoluzione significativa o di un avvenimento storico". Tale nozione non riguarda unicamente le "grandi opere" ma si estende anche "alle opere modeste che, con il tempo, abbiano acquistato significato culturale".

Tanto la conservazione quanto il restauro dei monumenti, si afferma infine nella Carta di Venezia, "costituiscono una disciplina che si vale di tutte le scienze, di tutte le tecniche che possano contribuire allo studio ed alla salvaguardia monumentale". Come si vede, il problema del recupero dei centri storici è indubbiamente sorto come sviluppo culturale e sociale di quello attinente alla salvaguardia, al restauro e più esattamente alla "restituzione" dei monumenti.

Un concetto fondamentale della prima Carta di Atene, invero, può oggi ritrovarsi nella traduzione normativa che ne fa l'art.2, lett.A del d.m. 2 aprile 1968 pubblicato nella G.U. n.97 di quell'anno.

La zona territoriale A, infatti, è individuata da questa norma con riferimento, non soltanto alle "parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale", ma anche dalle porzioni di tali complessi storico artistico-ambientali che possono ritenersi ricollegate al nucleo storico in senso stretto. Il tutto è "legato" dalla previsione di un assoggettamento ad identica disciplina di tutte le "aree circostanti" al nucleo storico e artistico-ambientale, aree che per la loro posizione possono considerarsi parte integrante della zona soggetta a tutela.

2. Ma se dalla fruizione del monumento si è passati alla fruizione del centro storico idoneamente integrato dalle aree pertinentziali, il problema del recupero del patrimonio edilizio esistente non manifesta tutta la sua complessità se non quando finalmente alcuni valori costituzionali, pur chiaramente indicati sin dal 1947, non inducono tutta la dottrina e gran parte della giurisprudenza a ridisegnare il significato della funzione urbanistica con riferimento all'uomo.

Il problema di fondo è il seguente.

La Costituzione, da un lato accorda tutela alla proprietà privata e consente che tutto il territorio sia suddiviso in singole proprietà private e, marginalmente, pubbliche. Dall'altro, considera la impossidenza di beni quali la casa, il denaro destinabile a risparmio, ecc. come uno dei possibili ostacoli che, a norma dell'art.3, devono essere necessariamente rimossi ad iniziativa della Repubblica per garantire la pari dignità sociale dei cittadini ed il conseguimento dell'obiettivo del pieno sviluppo della persona umana.

Si aggiunga che il diritto alla salute, tutelato, tanto in termini collettivi, quanto in termini soggettivi e personali, dall'art.31, la tutela del paesaggio e del patrimonio storico ed artistico contemplata dall'art. 9 comma 2°, la sicurezza, la libertà e la dignità umana tutelata dall'art.41, comma 2° della Costituzione, nonché la stessa funzione sociale assegnata alla proprietà dell'art.42, comma 2°, e la affermazione dell'inviolabilità del diritto soggettivo allo sviluppo della personalità connessa a quella dell'inderogabilità dei doveri di solidarietà economica e sociale (art.2) costituiscono un coacervo di principi e di norme che sembra assegnare alla funzione urbanistica una capacità espansiva nella direzione opposta di quella della tutela del regime proprietario esistente sui singoli suoli del territorio nazionale; e invece proclive alla affermazione di un significato del diritto alla abitazione come diritto allo spazio abitabile che, incidendo sulla qualità della vita di ogni cittadino, rappresenta una categoria giuridica definibile in termini di situazione soggettiva tutelata in forme diverse dall'ordinamento generale.

3. L'anno 1975 è stato intitolato dal Consiglio d'Europa al patrimonio architettonico europeo.

In occasione del congresso su questo tema, fu stilata nel 1975 tra gli Stati europei la nota dichiarazione di Amsterdam. Essa contiene notevoli spunti che testimoniano di una acuita presa di coscienza delle interconnessioni sulle quali risulta impostato tutto il tema del recupero del patrimonio edilizio.

"Gli urbanisti devono riconoscere che gli spazi non sono equivalenti ed è importante che siano trattati secondo le specificità che sono loro peculiari".

"La politica di pianificazione regionale deve integrare le esigenze della conservazione del patrimonio architettonico e contribuirvi. Essa, in particolare, può sollecitare l'insediamento di attività nuove in zone di declino economico, al fine di ostacolare lo spopolamento e, quindi, di impedire il degrado degli edifici antichi".

Le decisioni relative allo sviluppo delle periferie "devono essere orientate in maniera tale da attenuare le pressioni che si esercitano sui quartieri antichi. In relazione a ciò ... trasporti, occupazione ed una migliore distribuzione dei poli di attività urbana possono avere incidenza notevole sulla conservazione del patrimonio architettonico. La piena attuazione di una costante politica di conservazione esige una larga decentralizzazione e una precisa considerazione delle culture locali".

All'UNESCO si deve la dichiarazione di Nairobi (Novembre 1976) che contiene raccomandazioni riguardanti la salvaguardia dei complessi storici e tradizionali e il loro ambiente nella vita contemporanea (19^a Sezione della Conferenza generale UNESCO).

La premessa fondamentale sulla base della quale la dichiarazione si muove è che "i complessi storici e tradizionali fanno parte dell'ambiente quotidiano degli esseri umani ... questi assicurano loro una presenza vivente del passato ... rendono e garantiscono all'esistenza la diversità richiesta per rispondere a quella della Società ... e di fatto essi acquistano un valore e una dimensione umana supplementare".

Da questa premessa la conferenza fa scaturire una serie di principi e di norme di salvaguardia e tutela dei complessi storici e tradizionali considerati insieme al loro ambiente come patrimonio universale insostituibile.

Si segnala, anzitutto, il principio della coerenza del complesso, "il cui equilibrio e le cui caratteristiche specifiche dipendono dalla sintesi degli elementi che lo compongono e che comprende le attività umane oltre che gli edifici, la struttura dello spazio e le zone circostanti".

Si sottolinea così la necessità di evitare i deterioramenti, anche quelli derivanti dall'uso inappropriato, dalle "aggiunte parassitarie e dalle trasformazioni abusive o prive di sensibilità" che attentano alla autenticità del complesso storico o tradizionale.

Si osserva poi che nella condizione della urbanizzazione contemporanea, caratterizzata dalla accresciuta densità delle costruzioni, "il rischio di abbattimento dei complessi storici o tradizionali si raddoppia con il rischio, ben reale, di una alterazione dei connotati estetici nella configurazione dei quartieri moderni". Sul punto si conclude in modo assolutamente condivisibile che "in un'epoca in cui l'universalità delle tecniche delle costruzioni e delle forme architettoniche rischia di provocare una uniformità degli insediamenti umani, la salvaguardia dei complessi storici e tradizionali può contribuire all'approfondimento dei valori culturali e sociali propri di ciascuna nazione" favorendo l'arricchimento del patrimonio culturale dell'umanità.

La revisione legislativa che coerentemente a tali principi si auspica e si raccomanda in tutti gli stati concerne, dunque, non soltanto la sistemazione del territorio, l'urbanistica in senso stretto, ma anche "l'abitazione". Si fa, pertanto, riferimento alle servitù generali istituibili nelle zone protette e a favore della conservazione del loro ambiente, agli obblighi di manutenzione e alla

designazione dei responsabili di tale manutenzione, ai demani sui quali porre in essere gli interventi di urbanistica e di rimodellamento di sistemazione agricola, alla designazione dell'organismo responsabile per l'autorizzazione concernente le operazioni di restauro e di modifica per le nuove costruzioni, per le demolizioni all'interno del perimetro protetto, alle modalità di finanziamento e di esecuzione dei programmi di salvaguardia.

Questi ultimi, secondo la dichiarazione di Nairobi, devono definire le zone e gli elementi da proteggere, le servitù specifiche loro attinenti, le norme che regolano i lavori di manutenzione, restauro e trasformazione, le condizioni generali di installazione delle reti e delle strutture necessarie alla vita urbana e rurale, le condizioni generali di installazione delle nuove costruzioni.

Nel documento si passa poi a definire nel dettaglio il procedimento di formazione del piano di salvaguardia, che deve vedere la partecipazione di una serie di competenze tecniche specialistiche in materia di conservazione, di restauro, di arte e di storia, architettonica ed urbanistica, ecologista e paesaggistica, nonché sanitaria e dell'assistenza sociale.

Si avverte, poi, che "è necessaria una salvaguardia continua per evitare che queste operazioni non siano utili alla speculazione o ad altri scopi contrari agli obiettivi dei piani". Si sottolinea ancora l'esigenza di preservare l'integrità delle comunità rurali e del loro ambiente naturale, precisandosi, in via generale, che il costo dell'operazione di salvaguardia va valutato non soltanto in funzione del valore culturale delle costruzioni ma anche rispetto all'uso al quale esse possano essere destinate.

Infine c'è da fare riferimento alla Carta di Machupicchu del 1977. Essa si basa ed aggiorna la fondamentale Carta di Atene del 1933 cui abbiamo già fatto cenno.

Alla Carta di Atene si riconosce a Machupicchu il fondamentale merito di aver suggerito che la chiave dell'assetto urbano attiene alle quattro funzioni basiche dell'abitare, del lavorare, del ricrearsi e del circolare. Ma nel contempo è chiaramente avvertito che "l'esperienza degli ultimi anni ha evidenziato che lo sviluppo urbano non deve incoraggiare la divisione delle città in distinti settori funzionali, ma invece deve mirare ad una integrazione polifunzionale e contestuale". Ne discende che la comunicazione umana diventa il fattore predominante nell'esistenza stessa della città, che le case popolari assumono il ruolo di "potenti strumenti di sviluppo sociale", abbandonando quello di "meri prodotti di consumo", che la progettazione delle abitazioni deve avere "la flessibilità necessaria per adattarsi alla dinamica sociale facilitando la partecipazione creativa degli utenti".

Si sottolinea che in questo quadro l'identità e il carattere di una città sono formati non soltanto dalla sua struttura fisica ma dalle connotazioni sociologiche che le sono proprie. E' questa la giustificazione della conservazione delle eredità storiche e dei loro valori culturali: si tratta, anche per la Carta di Machupicchu, di riaffermare le peculiarità comunitarie e nazionali.

Utilizzando concetti ormai chiariti del tutto adeguatamente

a Nairobi, nella Carta di Machupicchu si delinea l'indispensabilità di una azione preservatrice, di restauro e di "riciclaggio di ambienti storici e monumenti architettonici" che sia integrata nel processo vitale dello sviluppo urbano, anche perchè questo costituisce l'unico modo per finanziare e gestire tale operazione.

Dopo avere sottolineato la assoluta necessità di una "soluzione conciliatoria" che contemperi le esigenze dello sviluppo urbano con la protezione dei valori ambientali, la Carta di Machupicchu delinea alcune misure legali che si considerano funzionali al raggiungimento dello scopo prefisso. La legislazione protezionistica dello spazio che occupano i nuclei storici e monumentali deve dividersi in "a) zona di protezione totale che corrisponde allo spazio dove si trova la maggior parte dei monumenti; b) zona di protezione con una maggiore tolleranza; c) zona di protezione del paesaggio urbano per poter integrare adeguatamente il monumento nel suo ambiente". Tra queste misure legali si sottolinea espressamente la seguente: "si deve tenere conto di stimolare l'iniziativa privata, mediante esenzione fiscale perché questa cooperi nel restauro di edifici".

4. Sono queste le premesse storiche e culturali dalle quali scaturisce la legislazione italiana del 1978.

Le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono, come è noto, contenute nel titolo 4^o della legge 5 agosto 1978 n.457. Si tratta di un breve testo normativo composto di soli 8 articoli che, per la verità non senza qualche pregio, imposta per la prima volta in Italia il problema organico del recupero ad un tempo edilizio ed urbanistico dei centri storici e più in generale del costruito. Questa forma di legislazione urbanistica sul passato trova indubbiamente il legislatore nazionale abbastanza impreparato alla sua prima esperienza di normativa organica: e questa circostanza non può non far riflettere, sol che si tenga conto che in Italia il recupero del patrimonio edilizio esistente comporta, come appunto hanno evidenziato le premesse storiche e culturali del problema, una operazione particolarmente rilevante sul piano sociale e per così dire affascinante su quello culturale, data la costante significazione paesistica e talvolta artistica di tutti i centri storici sparsi nel territorio nazionale.

La legge si caratterizza essenzialmente per tre oggetti.

Anzitutto (art. 27) essa delinea il procedimento tendente alla individuazione delle zone del recupero del patrimonio edilizio esistente.

In secondo luogo è dettagliatamente disciplinato il piano di recupero, con la normativa finanziaria ad esso afferente (artt. 28, 29, 30 e 33); infine sono dettate le note definizioni degli interventi, raggruppate in cinque ipotesi fondamentali.

Dall'esterno le norme di cui agli artt. 32 e 34 regolano i rapporti tra il piano di recupero (e, più in generale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) e la strumentazione urbanistica previgente: in particolare il rapporto con i p.p.a. e con i piani esecutivi vigenti.

a) La motivazione in base alla quale i Comuni possono individuare le zone di recupero è quella del degrado edilizio ed urbanistico. L'accertamento costitutivo del degrado può avere ad oggetto anche un singolo immobile oltre che, come più in generale avviene, complessi edilizi, riuniti o meno in "isolati".

Il terzo comma dell'art. 27, anticipando una disciplina dicotomica che sarà illustrata più avanti, dissocia la individuazione della zona degradata dalla automatica sua sottoposizione all'obbligo del piano di recupero. E la norma successiva (4^o comma) serve, appunto, a precisare che per le aree e per gli immobili non assoggettati al piano di recupero, e tuttavia ricadenti nella zona degradata, la normativa applicabile è quella del piano regolatore generale; qualora questo subordini alla vigenza di un piano particolareggiato gli interventi, la norma di legge esenta da tale onere gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, sempre alla condizione che siano mantenute le destinazioni di uso residenziali. In altre parole, nella zona degradata non possono essere attuati in nessun caso interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia -nemmeno relativi ad opere soltanto interne- qualora l'oggetto dell'intervento sia un edificio destinato ad uso diverso da quello residenziale.

Un'altra distinzione è introdotta, nell'ultimo comma dell'art.27, tra restauri e ristrutturazioni edilizie di edifici singoli non ricadenti nel piano e analoghe attività edilizie aventi ad oggetto edifici costituiti da più alloggi sempre non ricadenti nel piano.

Mentre nel primo caso la disciplina sarà quella dettata dal piano regolatore generale, nel secondo alla disciplina generale dovrà aggiungersi l'onere di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ma a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario assume l'obbligazione di praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi previamente concordati con il Comune, ovviamente sulla base della normativa afferente all'equo canone (legge n.382 del 1978). Ulteriore oggetto della convenzione è, come può bene immaginarsi, il concorso negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10 del 1977.

Può ritenersi che questa normativa concernente le ristrutturazioni e i restauri degli immobili degradati che non sono compresi nel piano di recupero sia sufficientemente agile. Infatti risulta del tutto liberalizzato, con il solo rispetto delle norme di piano regolatore generale, l'intervento di restauro sull'edificio costituente unico alloggio per il proprietario; mentre il più frequente caso della ristrutturazione di un edificio contenente una pluralità di alloggi è disciplinato con un minimo di condizionamento all'interesse pubblico nel momento in cui si prevede espressamente la fungibilità della convenzione (che porrebbe il Comune nella condizione di poter ritardare l'intervento mediante l'omissione della prestazione del proprio consenso in sede

di convenzionamento) con l'atto d'obbligo unilaterale che, in definitiva, non contiene impegni eccedentari rispetto a quelli che sono i normali riflessi della disciplina generale delle locazioni urbane sugli interessi di qualsiasi proprietario di case.

- b) Ai piani di recupero é dedicato il complesso di norme di cui all'art.28 della legge.

Quivi si ribadisce anzitutto, oltre alla competenza del Consiglio comunale, il concetto secondo il quale il piano di recupero é strumento eventuale: qualora entro tre anni dalla deliberazione comunale avente ad oggetto l'individuazione delle zone degradate non sia intervenuto il piano, ovvero entro l'anno successivo esso non sia divenuto esecutivo mediante la presa d'atto dell'organo del controllo sugli atti degli enti locali, tutta la operazione comunale di individuazione delle zone degradate perde efficacia. In tal caso sono consentiti gli interventi edilizi singoli e complessi sui quali abbiamo già richiamato l'attenzione poco sopra.

A parte questa particolare limitazione temporale, ai piani di recupero si applica la disciplina generale dei piani particolareggiati.

Di particolare rilievo é la previsione secondo la quale i piani di recupero possono essere attuati tanto dai proprietari riuniti in consorzio oppure singolarmente, quanto dai Comuni, ma soltanto in questo secondo caso in determinate ipotesi.

L'intervento comunale in sede di attuazione del piano é previsto anzitutto quale conseguenza di una scelta discrezionale che il Consiglio comunale abbia adottato in ordine alla diretta attuazione di alcuni interventi in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale attuazione può vedere l'intervento dell'Istituto Autonomo Case Popolari quale organo esecutivo del Comune.

Altra finalità prevista dalla legge per l'attuazione diretta del piano da parte del Comune é quella dell'adeguamento degli standards urbanistici.

La norma prevede poi l'ipotesi che il Comune abbia compiuto la valutazione dell'interesse pubblico nel senso della necessaria attuazione della ristrutturazione ed in generale del recupero del patrimonio edilizio esistente nella zona delimitata e definita come degradata. In tal caso, diffidati i proprietari delle unità minime di intervento ad attivarsi per costituire un consorzio o per agire singolarmente nel rispetto delle previsioni programmatiche del piano, il Comune, scaduto il termine fissato dalla diffida, potrà procedere all'esproprio dei complessi immobiliari allo scopo di dare corso alle opere previste nel piano di recupero, sotto la condizione che le stesse inizino entro un anno dall'esproprio medesimo. Ovviamente la norma raccorda questa temporalizzazione alla vigenza del p.p.a., nel senso che l'esproprio di cui all'art.13 della legge n.10 del 1977 si identifichi con quello previsto a seguito della diffida ai proprietari di immobili ricadenti in zone degradate.

L'intervento autoritativo comunale, che, come si ripete, presuppone la valutazione e la esternazione dei motivi di interesse pubblico che inducono a ritenere assolutamente preminente il rispetto dei tempi programmati nel p.p.a. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, può riguardare anche soltanto le opere di urbanizzazione necessarie per la concreta vivibilità ed abitabilità delle residenze riattate.

L'art.30 chiarisce poi che il piano in se stesso, avente i contenuti di cui all'art.28, può essere proposto validamente, cioè con effetto impegnativo per il Comune, dai proprietari delle aree e degli immobili compresi nelle zone di recupero i quali rappresentino almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati.

Il piano, dopo le pubblicazioni previste secondo il procedimento dei piani particolareggiati, e dopo le osservazioni di coloro che non lo condividano (essi hanno diritto a veder motivate le deliberazioni consiliari con le quali vengano rigettate le loro opposizioni), diventa efficace ed ha esattamente gli effetti di qualsiasi strumento urbanistico di secondo grado, ivi compreso l'effetto espropriativo già accennato.

- c) Le agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero, previste dall'art.33 della legge, hanno ben presto mostrato la loro insufficienza strutturale per avviare a soluzione un problema di formidabile portata quale é quello del recupero dei centri storici italiani.

Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile é fissato in f 15.000.000. I contributi sugli interessi si sono dimostrati ben poca cosa rispetto all'onere generale del recupero.

Una innovazione introdotta dalla recente legge sul condono edilizio induce ad alcune riflessioni sulla parte della normativa che abbiamo testé ricordato.

Nell'evidente intento di invertire la tendenza alla inutilizzazione delle norme della legge del 1978, strette come esse sono dal condizionamento economico e dalla inerzia amministrativa derivante dalla inadeguatezza della burocrazia comunale, il legislatore ha finalmente previsto che nella fase della esecuzione del piano possa intervenire la figura dell'imprenditore concessionario dei poteri della pubblica Amministrazione. Alle imprese singole, consorziate o riunite in associazione temporanea, infatti, potrà essere commesso il compito di attuare, anche mediante gli espropri previsti dalla legge del 1978, uno speciale piano di recupero.

Si tratta, come é noto, di un procedimento di recupero di quel patrimonio edilizio realizzato nelle condizioni giuridiche del c.d. abusivismo. Qui l'intervento di recupero sembra presupporre ope legis la qualificazione di zona degradata di cui all'art.27 della legge 1.1978 n.457: la nozione di degrado assume pertanto una decisa connotazione urbanistica e può riferirsi a fattispecie reali nelle quali, pur in presenza di fabbricati nuovi (anzi da completare), la mancanza delle infrastrutture previste dal piano o quanto meno richieste dal D.M. del 1968 renda di "grado"

urbanisticamente (dunque civiliter) non ammissibile la convivenza umana nell'abitato. Si procede allora -prevede la l. 26.2.1985 n.47- alla redazione di apposite varianti agli strumenti generali di primo grado al fine del recupero urbanistico degli insediamenti "avvenuti in tutto o in parte abusivamente".

Oltre alla diversità di oggetto e di finalità del recupero, va segnalata la sua ordinazione a valori guida esplicitati, secondo la formula normativa di cui all'art.29 della legge, in termini ("entro un quadro") di "convenienza economica" e, ovviamente, "sociale".

Siamo, come ognuno vede, assai lontani dalla ancor recente dichiarazione di Machupicchu: la nozione del recupero del patrimonio edilizio esistente viene presa in prestito svellendola dall'ambiente ideale dell'intervento sagace sul passato urbanistico, allo scopo di fronteggiare una situazione di emergenza talvolta angosciata, quale è quella dell'abusivismo edilizio delle borgate, delle periferie e delle coste italiane.

E' arduo prevedere se questa idea della pianificazione del recupero dell'abusivismo potrà tradursi in integrazioni urbanisticamente accettabili dei piani regolatori. Ma va ascritto a merito del legislatore nazionale il fatto che, nel progettare siffatto, problematico recupero "speciale" degli insediamenti abusivi, sembra essersi acquisita la piena consapevolezza della forza condizionante dell'efficienza dell'esecutore del piano, della economicità dell'operazione, e della sufficienza del finanziamento (che va, in caso di concessione all'impresa, anticipatamente garantito), al fine dell'attuazione di previsioni urbanistiche nell'interesse pubblico.

5. Il recupero dell'edilizia esistente è, infatti tra le varie operazioni urbanistiche, quella che appare più condizionata dagli elementi finanziari e sociali; ciò trova ampia conferma nelle analisi svolte negli ultimi decenni dai sociologi e dagli urbanisti in sede di osservazione dello sviluppo e della attuazione della pianificazione urbanistica nell'intero territorio nazionale. Questa, come è noto, ha trovato modo di attuarsi in proporzioni non trascurabili nelle aree del nord, soprattutto in quelle caratterizzate da una più intensa industrializzazione.

Nel corso degli anni '70 la inversione di tendenza della immigrazione, determinata a sua volta dalla crisi economica che ha investito l'industria, nonché il calo notevolissimo della natalità hanno rappresentato all'attenzione degli amministratori locali e del legislatore una situazione di sufficienza del patrimonio edilizio esistente nelle città del nord.

Tramontata ben presto l'illusione di una autosufficienza sociale dell'insediamento industriale, si torna a localizzare sempre più di frequente le funzioni di servizio, come asili nido, impianti sportivi, attrezzature per il tempo libero e lo svago, centri commerciali, centri civici e culturali, ecc. all'interno della città e, di preferenza, nelle aree centrali più appetibili, frequentate ed equidistanti.

Si è, altresì, osservato che l'investimento delle società finanziarie predilige, lungo l'arco degli anni '70, la tendenza a riversarsi nel settore immobiliare del centro storico, con ricavi relativamente modesti nell'immediato ma con sicura prospettiva di rivalutazione nel tempo.

Il centro storico diviene, pertanto, bene economico ed urbanistico, abbandonando l'antica connotazione monumentale. Dai casi di Bologna, Verona, Vicenza, Ancona e Taranto deriva la riflessione che "inquadrando le politiche di recupero attraverso l'obiettivo della conservazione degli strati sociali preesistenti, è possibile evitare che fenomeni spontanei di sostituzione sociale ed economica producano ulteriori pressioni abitative all'espansione urbana periferica, con conseguenti richieste di risorse economiche ed ambientali". Una nuova metodologia del recupero si impone come necessaria per "spezzare quel meccanismo distorto di crescita che costringe gli enti locali ad indebitarsi crescentemente per l'urbanizzazione dei nuovi terreni, rendendo sempre più inadeguato il finanziamento delle opere pubbliche a soddisfare le esigenze civili e a controllare tutto il ciclo di produzione del bene-casa e del bene-città" (cfr. F. Lucarelli, "Centri storici e città patrimonio del mondo", Padova 1984).

E' dunque, ancora una volta, un fenomeno macroeconomico quello che in definitiva sostanzia e motiva la legislazione del 1978, che appena in tempo pone al passo il nostro c.d. diritto urbanistico rispetto all'anno europeo del riuso urbano celebrato dal Consiglio d'Europa nel 1980.

Quel che può dirsi a conclusione di questo primo processo di approssimazione alla conoscenza dei problemi normativi e sociali della pianificazione urbanistica avente ad oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente è che la stagione normativa del recupero è ancora ai suoi inizi. Essa preannuncia una profonda trasformazione del concetto stesso di urbanistica sinora ricevuto, tanto in senso quantitativo, quanto dal punto di vista qualitativo.

Tutte le discipline e le scienze umane sono di necessità coinvolte in operazioni amministrative che si prospettano come idonee ad organizzare la dislocazione in massa a titolo temporaneo di intere popolazioni di quartieri urbani, il trasferimento delle attività produttive in corso per periodi non certo brevi, allo scopo di consentire una seria attuazione della pianificazione tendente al recupero del patrimonio edilizio esistente. Non si tratta di costruire case e servizi per cittadini in attesa di insediamento, ma di ricostruire abitazioni mentre in esse si svolge la vita, in un contesto urbano che non offre alcun margine di elasticità per trasferimenti temporanei di massa.

Amministrazioni comunali e organismi pubblici dell'edilizia sovvenzionata che non sono in grado di eliminare il fenomeno delle baracche di periferia o di realizzare in misura apprezzabile i quartieri dell'edilizia popolare voluti insistentemente e a più riprese programmati dal legislatore, non sembrano idonee ad affrontare problemi di così ampia portata e intersettoriale connotazione. Al di là dell'iniziativa privata, resta la grande incognita di una Amministrazione non dotata dei necessari poteri autoritativi e, del

resto, cronicamente inefficiente rispetto all'ipotesi di attività capaci di incidere in senso assai sfavorevole, sia pure per periodi di tempo determinati, sulle situazioni soggettive di cittadini.

6. L'esame sintetico della legislazione regionale, con particolare riferimento alla Regione Puglia, conferma in questa prima conclusione secondo la quale la pianificazione del recupero del patrimonio edilizio esistente è fortemente condizionata dalla grave insufficienza dei mezzi finanziari occorrenti per attuarla e da una evidente inadeguatezza persino culturale e dei convincimenti generali sulla fattibilità del recupero di grandi zone del centro abitato. Certamente da una inadeguatezza normativa.

Dopo i "primi provvedimenti per la tutela, la conservazione e la valorizzazione dei centri storici" (legge regionale 9.1.1978, n.1) -in realtà riservati alla conservazione e valorizzazione degli immobili, siti nei centri storici, di proprietà degli enti locali e per giunta del tutto irrilevanti dato il limitatissimo stanziamento (2 miliardi) da essi disposto- con l'art.15 della legge n.6 del 1979 la Regione Puglia ha emanato la prima norma sulla pianificazione del recupero. Si tratta della nota definizione del comparto che, costituendo una "unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia" può comprendere "immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi", conseguendo, "tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali".

Approvato il comparto e notificato ai proprietari l'atto di approvazione contenente anche le modalità di esecuzione dello strumento secondario e l'indicazione dei termini entro i quali ogni proprietario dovrà dichiarare se intende, da solo o riunito in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione, il Comune dopo 30 giorni può eseguire d'ufficio le previsioni del comparto medesimo anche ricorrendo all'esproprio nei confronti dei proprietari che non vi abbiano assentito. Effetto dell'esproprio è l'acquisizione al patrimonio del Comune delle aree e degli immobili oggetto dell'ablazione.

Anche quella del comparto è, come è facile dedurre dalla stessa lacunosità della normativa in proposito, una scatola vuota. Non si dice, infatti, con quali mezzi il Comune dovrebbe attuare le espropriazioni e in base a quale criterio potrebbe giustificare la destinazione delle scarse risorse finanziarie disponibili allo scopo dell'attuazione della pianificazione sul recupero delle abitazioni del centro storico, piuttosto che a quello della espansione dell'abitato.

Con la legge n.33 del 24 aprile 1980 la Regione Puglia ha approvato il programma quinquennale per l'acquisto di abitazioni da parte dei Comuni e per interventi di recupero edilizio da parte dei privati.

Dall'art.8 all'art.14 questa legge prevede per gli interventi di recupero ad iniziativa privata la concessione di prestiti e di contributi sui mutui. Ma, data la scarsità (5 miliardi)

del finanziamento, le provvidenze di questa normativa sono servite a ben pochi cittadini. Ove poi si pensi che esse sono state estese agli interventi in zona agricola attuati dagli imprenditori agricoli a titolo principale, dai coltivatori diretti, nonché dai braccianti agricoli, potrà percepirsi con massima evidenza che iniziative legislative di questo genere non riguardano quasi affatto il tema del recupero dei centri storici.

Al recupero abitativo dei fabbricati di proprietà dei privati siti nei centri storici dei Comuni pugliesi è, invece, dedicata la legge regionale 15.5.1980 n.45. Ma i quasi 250 comuni pugliesi bisognevoli di recupero del centro storico trovano a disposizione per il 1980 la somma di 2.500.000.000, reperita nelle pieghe del bilancio mediante la variazione in diminuzione del capitolo attinente al fondo per il finanziamento di spese di investimento derivanti da leggi regionali in corso di adozione.

Anche più recenti tentativi di rifinanziamento e ridisegno di una normativa di sostegno di questo genere non sembrano destinati a sortire effetti decisivi per l'incentivazione del recupero. Piuttosto deve osservarsi, come dato non privo di significazione, che manca qualsiasi ipotesi di speciale e significativo finanziamento per la pianificazione comunale nel settore del recupero dell'edilizia esistente nei centri storici. Sembra doversene dedurre che la Regione è pienamente consapevole della scarsa utilità di riservare mezzi di assistenza finanziaria per iniziative comunali di ampio respiro nella pianificazione del recupero, in sostanza assai difficilmente proponibili allo stato attuale dell'esperienza giuridica.

7. In realtà, nell'attuale condizione dell'autonomia locale, non può neppure ipotizzarsi che un Comune abbia la "forza" sociale (e giuridica in concreto) per attuare un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici mediante l'uso di strumenti esclusivamente autoritativi.

Del resto, la stessa Costituzione materiale oggi impedisce di imporre agevolmente obblighi incidenti sull'abitazione contro la volontà di cittadini interessati che, a torto o a ragione, preferiscono una abitazione inidonea internamente e di sgradevole aspetto esterno alla nuova casa, ottenuta dopo eccessivi sacrifici economici e previa "deportazione" a tempo indeterminato (se l'impresa incaricata del recupero incontrasse vicissitudini commerciali, che ne sarebbe degli abitanti trasferiti precariamente?) al di fuori del proprio ambiente.

E quando si pensi che la scelta illuministica e tutta razionale della legislazione del 1978 lascia i Comuni persino privi dell'avallo regionale nella progettata, traumatica operazione, si intende bene che il piano di recupero -inteso come strumento capace di imporsi agli interessi degli abitanti in una città priva di abitazioni transitorie nel medesimo ambiente urbano- è destinato a fallire qualora se ne immagini un'attuazione autoritativa.

Se dunque c'è un settore dell'ordinamento nel quale le impostazioni dogmatiche che traggono fondamento dalla forma egemonica del provvedimento amministrativo quale strumento di attuazione della

pianificazione pubblica mostrano oggi in modo evidente i segni di una vera e propria obsolescenza, determinata dalla concorrente azione della crisi dell'autorità e della scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, questo è proprio il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quasi per reazione automatica alla constatazione largamente nota della pratica incapacità dell'uso di poteri autoritativi in casi di così densa e prevalente concentrazione di interessi e valori umani (collocati -nella coscienza comune- ben al di là dell'interesse proprietario e del valore della proprietà dell'abitazione), l'ordinamento generale sembra oggi svelare -sia pure con progressione comprensibilmente lenta- alcuni spazi alternativi alla dominanza autoritativa tipicamente ed esclusivamente pubblicistica (G. Guarino, "L'organizzazione pubblica", Milano 1977). Si individuano, così, anche sotto la spinta imperiosa determinata dalla accresciuta domanda sociale di servizi e di iniziativa pubblica e dalla concomitante dilatazione del disavanzo dello Stato, le condizioni che inducono i pubblici poteri anzitutto a selezionare con maggiore attenzione i settori di intervento; e a prescegliere poi i progetti operativi più direttamente incidenti in modo pratico ed immediato sugli interessi generali in gioco.

In secondo luogo, dalla medesima realtà nella quale versa la Costituzione materiale scaturiscono le più consistenti motivazioni che legittimano, nei rapporti tra p.A. e soggetti privati, l'adozione sempre più frequente del "modulo più interessante ... che vede lo Stato (ma ormai anche le Regioni) finanziare attività produttive che siano corrispondenti alle previsioni o quanto meno agli indirizzi (direttive) di programmi settoriali o intersettoriali".

In questo quadro, che non manca di suscitare inquietudini per la motivazione realistica di inadeguatezza del potere pubblico che ne giustifica il disegno, si afferma, tra p.A. ed imprese, "una negoziazione vertente sugli aspetti aziendalistici e tecnologici".

Essa sfocia nella definizione di "un programma aziendale alla cui realizzazione è condizionata l'erogazione degli ausilii economici". Si afferma, così, la prassi dei contratti di programma, il cui oggetto "è appunto il concretare nel caso singolo il meccanismo della sanzione positiva (se realizzi un investimento conforme al programma pubblico, ti concedo le agevolazioni previste dalla legge)".

Come illustra una recente analisi, nell'ambito della incentivazione delle iniziative private, cui si riconosce tradizionalmente una funzione propulsiva dello stato amministrativo (v. V. Ottaviano, "La concessione di incentivi finanziari: forme e problemi di inquadramento sistematico", Catania 1980), il contratto di programma è stato sin'ora più spesso interpretato come pura e semplice modalità procedimentale per l'erogazione di una "concessione dell'agevolazione ... non condizionata alla rispondenza di un disegno o piano amministrativo, ma semplicemente all'appartenenza a tipi di attività o classi di impresa o collocazione geografica o comparto produttivo...". Si assiste oggi, invece, all'"adozione del criterio del collegamento tra ammissione al finanziamento e rispondenza del progetto presentato a disegni o almeno indirizzi amministrativi. La

verificazione di tale rispondenza è effettuata dai pubblici poteri in un procedimento amministrativo che è presupposto della stipulazione del contratto" (cfr. per queste osservazioni S. Amorosino, "Gli accordi di programma tra amministrazioni (e i contratti di programma) nelle pianificazioni di sviluppo", in: "Modelli di organizzazione regionale e le amministrazioni per lo sviluppo economico", Milano 1985, pagg. 575-584).

E', dunque, questo il quadro nel quale lo spunto offerto di recente dalla legge sul condono edilizio può trovare collocazione al fine di rendere vitale l'istituto del piano di recupero. L'intermediazione della impresa concessionaria nella difficile attività intesa all'attuazione del piano può, infatti, garantire - se non sempre l'economicità- la funzionalità e la rapidità della realizzazione del recupero e la soluzione dei molteplici problemi pratici che l'inefficiente apparato burocratico non saprebbe come affrontare direttamente.

Oltre all'ipotesi -di per sé limitata nella prospettiva del recupero di una consistente parte del centro urbano- dell'iniziativa privata dei proprietari singoli o associati non resta dunque, per l'amministrazione locale che voglia realisticamente porre mano all'attuazione della pianificazione del recupero edilizio, che il ricorso agli strumenti cui la più recente prassi occidentale consegna, con maggiori rischi ma con più concreta prospettiva di realizzazione, le attese e le speranze della buona amministrazione.

COMUNICAZIONI

NUOVI SBOCCHI OPERATIVI PER IL RECUPERO PUBBLICO: IL COINVOLGIMENTO DELLE RISORSE DEI PRIVATI

Angela Barbanente

Nel corso del convegno è stato più volte sollevato il problema dell'inadeguatezza delle risorse finanziarie a disposizione dell'ente pubblico per realizzare interventi di recupero di una certa consistenza e, soprattutto, di rilevanza strategica, tali cioè da incidere in modo significativo sui processi in atto nel tessuto edificato.

In effetti, anche in comuni che ormai da più di un decennio hanno posto le politiche di recupero al centro degli obiettivi e delle scelte di governo urbano, l'attività di recupero promossa e realizzata dall'ente locale ha raggiunto soglie quantitative che non possono che essere definite modeste, soprattutto se messe a confronto sia con la produzione di edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto, sia con il complesso delle operazioni di riqualificazione di alloggi attuate dai privati nello stesso periodo.

Purtroppo non si dispone a quest'ultimo proposito di informazioni sistematiche. I risultati di alcune indagini puntuali recentemente svolte su questo tema sono però sufficientemente illuminanti. Secondo tali indagini l'attività di recupero privato avrebbe raggiunto negli ultimi anni quote prossime al 50% dell'attività edilizia nel suo complesso. In assenza di informazioni ulteriori circa le caratteristiche degli interventi realizzati, il dato in sé indurrebbe in ottimistiche considerazioni. Invece, a ben guardare, connotati essenziali degli interventi di riqualificazione realizzati dai privati sono la frammentarietà, la superficialità, l'episodicità; essi riguardano solo raramente l'edificio nel suo complesso, e sono diffusi principalmente nei piccoli centri, ossia laddove assumono minor peso le situazioni di disagio abitativo e le tensioni di mercato. In tal senso, gli effetti di siffatti interventi sulle condizioni di degrado del patrimonio edilizio e sulle esigenze abitative appaiono scarsamente rilevanti.

D'altra parte, le tradizionali forme di intervento dell'ente pubblico sul patrimonio edilizio esistente sono consistite nella stragrande maggioranza dei casi in interventi diretti, assai onerosi e quindi limitati dal punto di vista dimensionale, realizzati in sostituzione dei privati in aree di notevole degrado fisico e sociale, mediante l'acquisizione preventiva degli immobili, o su edifici già di proprietà pubblica.

Di fronte alla scarsa incisività dell'intervento privato "spontaneo" e all'esiguità dell'intervento pubblico diretto, occorre dunque esplorare nuove strade per le politiche di recupero.

Una ricerca svolta presso l'Istituto per la Residenza e le Infrastrutture Sociali del CNR negli anni 84/85, che comprende

l'analisi di comuni campione selezionati sulla base della significatività metodologica e operativa delle esperienze realizzate nel campo del recupero urbano ed edilizio negli ultimi decenni, consente di formulare alcune ipotesi interpretative circa le tendenze dell'intervento pubblico nel settore.

Non si intende trarre dai casi analizzati linee di tendenza generali; al contrario, sembra utile sottoporre alla riflessione alcuni spunti significativi di innovazione metodologica e operativa messi in luce dalla ricerca svolta, che paiono aprire nuove prospettive all'intervento dell'ente locale nei processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, si fa riferimento ad iniziative, recentemente avviate in alcune città del nord, che prospettano nuove forme di collaborazione tra operatore pubblico e soggetti privati negli interventi sulla città esistente.

A volte tali esperienze sono giunte ad un grado di maturazione sufficiente perchè se ne possano valutare pregi e punti critici. e trarre suggerimenti per ampliare e rendere più efficace, anche in contesti diversi, il ruolo dell'ente pubblico nel campo del recupero. Su queste vorrei soffermarmi, nei limiti di spazio che mi sono offerti in questa sede.

Di particolare interesse è l'esperienza di collaborazione tra operatore pubblico e privati realizzata a Torino per il risanamento di quattro isolati del centro storico in condizioni di degrado fisico e funzionale gravissime, sottoposti a piano di recupero dall'Amministrazione comunale.

Gli operatori coinvolti sono da una parte il Comune di Torino, dall'altra una società di intervento a capitale misto, la Centro Storico Torinese s.p.a. (C.S.T.), costituita per una quota pari al 75% da un consorzio di imprese aderenti al Collegio dei Costruttori edili della Provincia di Torino (promotore nel '78 dell'iniziativa), e per il 25% dalla Finpiemonte.

In sintesi, limitandosi ad osservare gli aspetti "contrattuali" dell'operazione, gli alloggi risanati dalla C.S.T. vengono ceduti per la maggior parte al Comune a prezzi ridotti rispetto ai costi d'intervento, per la parte residua liberamente venduti a prezzo di mercato. Il contrario avviene per le unità immobiliari ad uso terziario, collocate in larga misura sul libero mercato e solo in minima parte eventualmente restituite ai vecchi proprietari e/o affittuari a prezzi controllati. In tal modo, principalmente, viene garantita alla C.S.T. la redditività dell'operazione. I servizi pubblici, invece, sono tutti ceduti al Comune a prezzi pari al costo di intervento.

Il problema - com'è noto sempre cruciale - del temporaneo trasferimento degli abitanti durante lo svolgimento dei lavori di risanamento è risolto mediante la ristrutturazione preliminare di due edifici, localizzati in prossimità della zona sottoposta a piano di recupero, ove sono definitivamente trasferite le famiglie residenti nel primo blocco di edifici da risanare. I lavori proseguono, poi, per tranches, mediante trasferimenti successivi degli abitanti negli

edifici di volta in volta recuperati.

Requisiti essenziali per il successo di iniziative di tal genere sembrano essere da un canto la disponibilità di complessi edilizi scarsamente appetibili sul mercato, e quindi caratterizzati da bassi costi di acquisizione; dall'altro, la presenza di un'imprenditoria edile disposta ad esplorare forme diverse di intervento, in presenza di limitate possibilità di investimenti alternativi.

I vantaggi per la pubblica amministrazione risultano evidenti: innanzitutto la possibilità di risanare a costi ridotti vaste porzioni di patrimonio edilizio in condizioni di degrado inaccettabili, dotandole, peraltro, di servizi e attrezzature che ne consentono la rivitalizzazione; in secondo luogo, la possibilità di superare gli ostacoli posti dalla frammentazione della proprietà. Infine, occorre rilevare che è garantita in tale tipo di operazione la salvaguardia della residenza delle classi meno abbienti nel tessuto storico, tradizionale primario obiettivo delle azioni di recupero promosse dall'ente pubblico.

Altra esperienza, sviluppata in un contesto assai diverso dal precedente quanto a livelli di reddito e capacità di risparmio delle famiglie, è quella di Modena.

Promotore dell'iniziativa è in questo caso il Comune di Modena; per il momento essa riguarda l'edilizia di nuovo impianto ed è destinata a soddisfare la domanda di alloggi in affitto espressa dalle giovani coppie. E' comunque allo studio l'estensione della sperimentazione ad interventi di recupero di immobili siti nel centro storico; e, d'altra parte, obiettivo dell'operazione è anche quello di liberare edifici del centro preordinandoli a successivi interventi di riqualificazione.

Si è costituita una società finanziaria a partecipazione mista, cui partecipano per il 49% il Comune di Modena, per il 30% Istituti di credito, per la restante quota organizzazioni cooperative e imprenditoriali. Il capitale della società è pari al 10% dell'ammontare complessivo dell'investimento previsto, il restante 90% è finanziato mediante un contratto di associazione in partecipazione e l'emissione di certificati immobiliari al portatore. I risparmiatori che li sottoscrivono hanno diritto a dividere gli utili derivanti dalla locazione e dalla successiva vendita degli immobili ed eventualmente, a scadenze prestabilite, a "smobilizzare" titoli a prezzi che tengono conto degli incrementi di valore degli immobili.

Gli alloggi così realizzati vengono ceduti al Comune, il quale li subaffitta ad aventi diritto, garantendone però la disponibilità alla vendita allo scadere del dodicesimo anno.

Requisito essenziale per il diritto alla locazione da parte delle famiglie è il possesso di una quota di titoli di valore pari al 20% di quello dell'alloggio goduto in affitto.

Gli inquilini, peraltro, al momento della vendita possono esercitare il diritto di prelazione sull'alloggio occupato, e l'acquisizione è agevolata dal fatto che la quota di titoli in possesso si incrementa gradualmente ad ogni quadriennio, in concomitanza con il rinnovo del contratto di affitto.

Vorrei infine citare un esempio che dimostra le potenzialità di una particolare forma di convenzionamento, già prevista dalla vigente normativa in materia di recupero edilizio: la convenzione speciale ex art.32 della legge 457/78.

Tale strumento ha trovato ampia utilizzazione in particolare a Milano. Essendone noti i contenuti essenziali, ritengo più utile soffermarmi sulle condizioni di contesto che paiono favorirne la diffusione.

Interlocutore privilegiato è, il più delle volte, un'impresa di medio-grande dimensione o l'unico proprietario dello stabile. L'interesse a intervenire pare dettato sia dalla presenza di prospettive di elevato incremento dei valori immobiliari in seguito all'operazione, sia dalla possibilità di attuare consistenti opere di trasformazione edilizia, eventualmente accompagnate da aumenti di volumetrie.

Altro requisito essenziale è il basso livello di occupazione dell'immobile; le ragioni sono facilmente rintracciabili nell'obbligo alla salvaguardia dei nuclei residenti, stabilito per convenzione, e nella incapacità da parte del Comune a farsi carico del reperimento di alloggi parcheggio e del trasferimento delle famiglie.

Di primaria importanza, peraltro, si è rivelata la presenza di una convenzione tipo in grado di rispondere adeguatamente alla molteplicità di esigenze e di situazioni possibili, ma anche la dotazione di strumenti urbanistici -nel caso di Milano i Piani di inquadramento operativo- sufficientemente dettagliati nelle previsioni fisiche e funzionali da consentire un efficace controllo delle trasformazioni edilizie nelle diverse fasi dell'operazione e garantire il raggiungimento degli obiettivi sociali perseguiti dalla pubblica amministrazione.

L'intervento è a costo nullo per l'operatore pubblico e, fatto questo assai interessante, l'esperienza ha dimostrato che il privato preferisce il più delle volte cedere al Comune una quota parte degli alloggi recuperati piuttosto che darli in locazione alle famiglie a canone sociale per un ventennio. Questa tendenza, se da un lato è da considerarsi in modo favorevole, poichè consente di ampliare senza alcun onere il patrimonio residenziale pubblico utilizzabile in particolare per la sistemazione delle famiglie residenti in alloggi per i quali sono previsti lavori di recupero, dall'altro pone problemi di gestione non irrilevanti, in larga misura ancora da risolvere.

I casi sin qui sinteticamente illustrati credo che abbiano messo in evidenza con estrema chiarezza un fondamentale nodo problematico: è oggi pressante la necessità di superare posizioni astratte e soluzioni univoche per intraprendere la strada, più irta di difficoltà ma certamente più stimolante e proficua, dell'articolazione delle analisi e delle proposte progettuali con riferimento alle specifiche caratteristiche e potenzialità delle singole situazioni locali.

Inoltre, allorchè questione centrale dell'intervento pianificatorio diventa quella, assai complessa, della conciliazione tra finalità pubbliche e private, tra coerenza e flessibilità, occorre evidentemente pensare a nuove forme di conoscenza e di intervento, che

consentano l'osservazione costante dei fenomeni in atto, la valutazione delle interazioni di questi ultimi con gli interventi programmati, l'individuazione di forme di coinvolgimento degli interlocutori selezionati, la definizione di sistemi di convenienze per l'operatore privato.

E' questo un orientamento che ormai accomuna numerose esperienze condotte a livello locale e che comincia, come si è cercato di dimostrare citando questi pochi esempi, a dare risultati di qualche interesse.

A nessuno sfugge, però, che il percorso non è agevole, dal momento che esso presuppone non solo che si sottoponga a radicale revisione critica l'apparato strumentale a disposizione nelle "normali" condizioni dell'intervento pubblico, ma soprattutto che si compia uno sforzo di progettualità per individuare metodologie, strumenti, procedure innovative, in grado di far fronte all'accresciuta varietà e complessità dei problemi posti all'intervento sull'esistente.

L'URBANISTICA COME SISTEMA, NEL RECUPERO URBANO E TERRITORIALE

Vincenzo Columbo

L'URBANISTICA

Cosa é l'urbanistica?

L'urbanistica, innanzitutto é un fenomeno: il fenomeno insediativo dell'uomo associato.

Ma poi l'urbanistica é anche un impianto territoriale: l'impianto appunto insediativo, nel territorio.

Fenomenologia insediativa da un lato, e impiantistica territoriale dall'altro, compendiano e definiscono ad un tempo l'urbanistica.

INSIEMI URBANISTICI

Allo studioso, l'urbanistica presenta una serie di insiemi.

Insieme é noto, può definirsi una "collezione di elementi" con una legge, in base alla quale, dato un elemento, risulta definito se questi appartenga o no, all'insieme.

Ebbene sia il fenomeno urbanistico, sia l'impianto insediativo, le due realtà definenti l'urbanistica, non sono che insiemi.

Gli elementi rispettivi risultano:

- l'uomo che produce la fenomenologia urbanistica;
- lo spazio che consente l'impiantistica urbanistica.

Ebbene, con la "logica insiemistica", diciamo:

$H = \{h\}$ l'insieme persone che si considerano

$E = \{e\}$ l'insieme estensione di spazio insediativo

Tra i due insiemi é istituibile la corrispondenza insiemistica

$$H \longleftrightarrow E$$

che essendo biunivoca, dicesi bigettiva.

Come si rapportano gli elementi dei due insiemi: ossia come interviene la predetta corrispondenza?

Gli uomini intervengono nello spazio mediante i comportamenti umani M; lo spazio viene utilizzato mediante gli impianti urbanistici J.

Potremo pertanto istituire le due corrispondenze:

$$H \longrightarrow M \quad \text{ed} \quad E \longrightarrow J$$

SISTEMICA INSIEMISTICA

Sistema può dirsi un insieme (di elementi) nel quale gli elementi siano correlati mediante determinate relazioni.

Così, il sistema di equazioni.

Ebbene, nell'insediamento urbanistico la fenomenologia da un lato, e l'impiantistica dall'altro, costituiscono un sistema urbanistico.

Quanto sopra, si noti, si voglia o non si voglia.

Vediamolo.

Il fenomeno urbanistico, infatti, in definitiva deriva dalla corrispondenza insiemistica:

$$H \longrightarrow M$$

e l'impianto urbanistico, dalla:

$$E \longrightarrow J$$

Ma tra fenomenologia e impiantistica sussiste la sistemica insiemistica che:

- istituisce gli impianti, in funzione della fenomenologia comportamentistica umana;
- influisce sulla fenomenologia comportamentistica umana, mediante retroazione dell'impiantistica.

In sostanza, si instaura la sistemica insiemistica

$$M \longrightarrow J$$

corrispondenza tra comportamenti e impianti, e viceversa.

E, al solito, dicesi bigettiva se biunivoca: in linguaggio insiemistico se i due insiemi risultano equipotenti:

$$|M| = |J|$$

o, se si vuole, in equilibrio.

SISTEMICA URBANISTICA

Lo studio del sistema fenomenologia urbanistica da un lato, e impiantistica urbanistica, dall'altro lato, può svilupparsi, se pure con logica più verbale che algebristica, istituendo (col MC-LAUGHIN) i seguenti sottosistemi urbanistici:

- l'insieme comportamenti umani M; e può, ai fini urbanistici, considerarsi utilmente, come unione insiemistica dei due insiemi:

A azioni umane;

C comunicazioni umane

$$M = A \cup C$$

- l'insieme impianti urbanistici J; e può, in corrispondenza, considerarsi rispettivamente, come unione insiemistica dei due insiemi:

Z zone per gli impianti voluti da A;

K canali per gli impianti voluti da C;

$$J = Z \cup K$$

In linea sistemica risultano le seguenti corrispondenze insiemistiche

$$A \longleftrightarrow Z \quad \text{ed} \quad C \longleftrightarrow K$$

E, in definitiva, il sistema urbanistico:

$$H \longrightarrow M \longrightarrow A \cup C \longleftrightarrow Z \cup K \longrightarrow J \longrightarrow E$$

che mette appunto in sistema l'urbanistica tutta: dagli uomini, allo spazio insediativo.

SOTTOSISTEMI URBANISTICI

Volendo procedere, nella linea sistemica urbanistica, è possibile:

- nell'insieme azioni A

istituire la partizione insiemistica:

$$A = F \cup S \cup L$$

con

F il sottoinsieme azioni in famiglia,

S " " nelle relazioni sociali-pubbliche (servizi),

L " " nel lavoro;

- e nell'insieme zone, per gli impianti voluti da A, istituire la partizione insiemistica:

$$Z = R \cup T \cup P$$

con

R il sottoinsieme impianti per la residenza,

T " " per i pubblici servizi (terziari),

P " " per il lavoro (produzione),

e con le corrispondenze:

$$F \longleftrightarrow R \quad S \longleftrightarrow T \quad L \longleftrightarrow P$$

In definitiva, il sistema urbanistico è compendiabile nella

$$H \longrightarrow M \longrightarrow A \cup C \longrightarrow F \cup S \cup L \cup C \longleftrightarrow R \cup T \cup P \cup K \longrightarrow Z \cup K \longrightarrow J \longrightarrow E,$$

In questa infine, nell'insieme lavoro L e rispettivamente nell'insieme corrispondente zone produttive P, sono istituibili le seguenti partizioni insiemistiche.

$$L = L_p \cup L_s \cup L_t$$

con

Lp sottoinsieme lavoro primario (agricoltura) e assimilabile,

Ls " " secondario (industria) e artigianale,

Lt " " terziario (esclusa i pubblici servizi, già dett S),

e in corrispondenza:

$$P = P_p \cup P_s \cup P_t$$

con

Pp zone produttive primarie (per l'agricoltura e affini),

Ps " " secondarie (per industria e artigianato),

Pt " " terziarie (escluse le zone per le pubbliche relazioni, già dette T)

SISTEMICA ORGANICA E IMPIANTISTICA

Vista l'impostazione teoretica di una "sistemica urbanistica", applicata agli insiemi urbanistici, esaminiamo ora, sia pure brevemente, (e per ciò, in base ad un particolare "modello" che diremo MODUS), esaminiamo, si diceva, due vie di analisi degli insiemi urbanistici come sistemi.

Diremo, queste due vie di analisi, "sistemica rispettivamente organica e impiantistica" (urbanistica), poichè pongono in sistema "l'analisi degli insiemi urbanistici, rispettivamente mediante gli "organi urbanistici", la prima via, e gli "impianti urbanistici", la seconda via.

Donde, il modello di guida della ricerca:

Modello organico di urbanistica sistematica: MODUS 66 (poichè studiato nel 1966).

1) ORGANI URBANISTICI, od anche elementi organici dell'insieme urbanistico, diremo i sottoinsiemi insediativi che rispondono ai "momenti della vita umana associata": via via, dai più semplici ai più complessi e completi.

E, tali sottoinsiemi, diremo unità (urbanistiche):

- semplici, per i momenti più elementari (della vita umana associata):
- abitare, e poi risiedere, e poi vivere (ossia risiedere, lavorare e muoversi);
- complesse, per i momenti ulteriori (sempre della vita umana associata):
- mediante gli insediamenti accentrati (in borgate o città),
- e mediante gli insediamenti sparsi (nelle "regioni urbanistiche").

2) IMPIANTI URBANISTICI od anche elementi strutturali dell'insieme urbanistico, diremo i sottoinsiemi urbanistici: riuniti particolari funzioni urbanistiche, via via:

a- costituenti gli impianti (urbanistici), zone:

- per l'abitazione (e i rispettivi servizi), il lavoro (commerciale, industriale, agricolo, e assimilabili), nonché tutte le restanti "strutture sistematiche" che ogni insediamento urbanistico tecnicamente richiede;

b- miranti agli obiettivi (urbanistici) sistemi:

- per l'urbanizzazione, la sociologia residenziale, l'economia produttiva, il movimento, la tecnologia urbanizzativa (acqua, energie, ecc...), l'ambiente e il verde, ecc..

Evidentemente le due vie sopra descritte hanno da condurre alle medesime risultanze: la costituzione dell'insediamento urbanistico, mediante analisi sistemica; e pertanto possono, entrambe essere usate, onde sottoporre a verifica le risultanze.

SISTEMICA OPERATIVA

Passiamo ora alla operatività urbanistica.

Ossia, alla realizzazione urbanistica mediante la pianistica.

Anche qui seguiremo la sistemica individuabile in materia; così come abbiamo fatto sia nello studio di base teoretico, sia nella impostazione organica e impiantistica, dell'insediamento urbanistico.

In definitiva, affrontiamo il tema urbanistico operativo come "sistema", di competenza di coloro che hanno il mandato di "governare" la realtà urbanistica: ossia, di operare nella realizzazione urbanistica.

Si tratta evidentemente delle "amministrazioni comunali", "provinciali", "regionali", eccetera: ossia, degli enti locali, e per essi, degli amministratori eletti della società, al "governo" di tali enti.

Ebbene, in linea sistemica, ci varremo come guida, del modello IUS 70: intervento urbanistico sistematico (studiato nel 1970).

Da esso appare come l'intervento urbanistico sistemico si possa articolare sui seguenti capisaldi:

1) FENOMENOLOGIA URBANISTICA:

L'intervento sistemico deve affondare le proprie radici nello studio sistemico del fenomeno urbanistico, come si manifesta nella localizzazione di competenza.

Tale fenomeno viene interrogato mediante le indagini urbanistiche (fisiche e antropiche: e queste ultime rispettivamente: storiche, sociali, economiche; e ancora, le sociali: demografiche, fondiario-edilizie, sociologiche, cinematiche e tecnologiche-urbanistiche).

Il fenomeno deve quindi essere inserito nella ricerca degli ecosistemi e della biosfera in cui si verifica.

Si noti poi che le indagini predette, procedono, dalle primarie, alle interdisciplinari; e ancora, alle programmatiche, mediante, infine, la modellistica.

E si noti infine come le indagini programmatiche abbiano da mettere in conto la dinamica sociale, a sua volta condizionata dalla programmazione nazionale.

2) TEORETICHE DEI SISTEMI:

L'intervento sistemico, attraverso la modellistica predetta, va poi studiato mediante le teorie dei sistemi: perché queste consentono appunto, diremo così, di "mettere in equazione" le modellistiche e di "finalizzarle" agli obiettivi che la società, nella operatività urbanistica, persegue.

Per le teorie dei sistemi, interviene tutto il bagaglio operativo sintetizzabile nella ricerca operativa; mediante l'algebra dei sistemi, le "ottimizzazioni", ottenibili con la programmazione lineare (e dinamica), le teorie dei grafi, la teoria dei giochi, ecc...

Infine, nell'algebra degli insiemi, l'indagine in linea

algebristica può essere affinata mediante lo studio dei gruppi, degli anelli, dei corpi, dei campi e poi, degli spazi vettoriali: perchè, di fatto, ogni insieme o sottoinsieme urbanistico è configurabile appunto come uno "spazio vettoriale".

3) POLITICA URBANISTICA

Gli strumenti di ricerca (fenomenologia prima - e sistemica poi), in definitiva debbono portare alla istituzione operativa di una politica urbanistica.

Il che significa che l'ente avente il "mandato urbanistico operativo", ha da instaurare una politica in materia, onde operare: frutto delle determinazioni derivanti:

- dallo studio preventivo della fenomenologia,
- dalle elaborazioni successive, mediante le teorie dei sistemi.

Individuata la politica urbanistica predetta, per operare occorrono degli strumenti di intervento (che portano alla amministrazione urbanistica).

Tali strumenti, possono essere vari: ma ve ne sono due talmente validi che diciamo armi urbanistiche.

Essi sono:

- a) la manovra dei terreni,
- b) l'arma dei trasporti (segnatamente pubblici).

a) la manovra dei terreni significa la possibilità da parte della "politica urbanistica", di disporre dei terreni e di dettar legge nella rispettiva utilizzabilità.

Ebbene, per ottenere tutto ciò, la storia operativa urbanistica, sperimentalmente insegna che il mezzo migliore coincide col demanio comunale dei terreni (1).

Il comune che riesce a formarsi una tale "arma" urbanistica infatti:

- non solo può programmare la utilizzazione dei terreni secondo la propria politica urbanistica,
- bensì acquisisce con continuità i "plus valori" che vengono formandosi grazie alla utilizzabilità dei terreni.

E quanto sopra risulta essenziale, per la politica urbanistica, specie per le città vitali e per le plaghe di espansione, che dalle utilizzazioni primarie passano alle utilizzazioni secondarie e terziarie, per merito della vitalità della collettività: alla quale pertanto aspettano i relativi plus valori fondiari.

b) L'arma dei trasporti (segnatamente pubblici) significa la "manovra urbanistica" delle linee di trasporto, ed anche delle stesse strade di traffico e di allacciamento, che, servendo i terreni, li rendono utilizzabili, e pertanto contribuiscono al formarsi dei plus valori, di cui si è sopra detto.

4) PIANISTICA URBANISTICA

Tutto quanto sopra porta in definitiva alle scelte che vanno, per altro riversate nella pianistica urbanistica.

Come?

Mediante la dinamica spazio-temporale del piano.

E di essa meglio diremo nell'ultimo capitolo riservato alla "sistemica pianistica" con la quale chiuderemo questa nostra ricerca relativa all'urbanistica come sistema.

SISTEMICA PIANISTICA

Vediamo ora, sempre col criterio "sistemico", come, avendo il piano urbanistico, sia possibile introdurre nella operatività di esso, la linea sistemica che concreteremo in:

- a) dinamica spazio-temporale (di piano);
- b) operatività pianistica programmata e simulazione.

a) DINAMICA SPAZIO TEMPORALE:

La società, è noto, è dinamica: si evolve, nel tempo ma anche nello spazio, utilizzando via via spazi sempre più estesi, e raggiungendo spazi, prima ritenuti inutilizzabili (2).

Il piano urbanistico, ha evidentemente da interpretare la predetta dinamica.

Come può essere, il piano urbanistico dinamico in linea di spazio-tempo?

Occorre, per il piano, postulare alcuni capisaldi che lo rendono appunto dinamico.

Li diremo:

- la continuità (spazio-temporale) del piano;
- la flessibilità del piano;
- l'apertura del piano.

Esaminiamoli brevemente:

CONTINUITA' DEL PIANO: Il piano ha da essere continuo: si inizia e non si finisce mai: ha da procedere nel tempo, quasi fosse un diagramma, con ascisse il tempo.

Viene cioè progettato, e continuativamente adeguato all'evolversi della società.

Ma ha da essere anche vincolativo.

Come si concilia?

Mediante la continuità operativa discreta (3).

Mentre cioè lo studio è continuo, il piano vincolante esce ogni, ad esempio, quinquennio: e vale, come diremo più avanti, "programmaticamente" per il periodo di "discontinuità": ad esempio il quinquennio più sopra ipotizzato.

FLESSIBILITA' DEL PIANO: Ferma la "continuità" come sopra esposta, il piano ha da potere essere variato, qualora necessario, in base a eventi che non consentano l'attesa dell'intervallo discreto, di continuità sopra citato.

Tale carattere dicesi la flessibilità: che va basata sulle "riserve dei terreni liberi a verde", caposaldo essenziale per la pianistica urbanistica: appunto capace di risolvere senza danno, il tema della flessibilità del piano (4).

APERTURA DEL PIANO: Ogni insieme urbanistico in evoluzione, si

evolve decisamente anisotropo: la prova l'esperienza dello studio evolutivo.

Agli studiosi sono ben note le direzioni primeggianti di spinta urbanizzativa, lungo le quali si sono evolute nel tempo le più note città nel mondo (5).

Tali direzioni:

- diconsi direzioni di apertura o proiezione primeggiante dell'evoluzione urbanistica;
- vanno ricordate e adottate come sbocchi di indirizzo pianistico evolutivo.

In caso contrario, ossia contrastandole, si ottiene il duplice danno:

- l'insediamento continua, a fatica lungo tali direzioni - perché determinate delle forze economo-sociali in gioco (6);
- l'amministrazione indirizza altrove i propri impianti di servizi, ecc., rendendoli sottoutilizzati, perché di fatto l'insediamento continua a evolversi della direzione sopra citata, determinata dalle forze economico-sociali, che sono la società nella sua vitalità.

b) OPERATIVITA' PIANISTICA PROGRAMMATA, E SIMULAZIONE:

Tradizionalmente in Italia si studia il piano urbanistico, magari anche bene, e poi ... ci si ferma.

In sostanza si crede che l'impegno urbanistico si esaurisca nel piano.

Si tratta della cosiddetta urbanistica passiva.

Ad essa occorre invece opporre una urbanistica attiva.

Con la quale, l'operatività urbanistica, non termina, bensì inizia col piano urbanistico.

Quanto sopra significa che il piano (all'estero detto "direttore") è la guida entro la quale l'operatività urbanistica ha da intervenire.

Ma perché l'intervento in questione si verifichi, il piano non basta.

Occorre:

- il piano urbanistico (direttore);
- e il programma operativo (rispettivo) (7).

Ma il programma, che cosa è?

Ebbene, il programma operativo non è che il piano dei tempi di realizzazione del piano urbanistico.

Tanto essenziale, che un piano urbanistico, senza il programma operativo, non ha senso: perché, operativamente non rappresenta nessun piano; il quale infatti, per essere operativo, ha da essere messo in sistema, con i tempi di realizzazione, appunto operativa.

Ciò premesso, vediamo ora come può intervenire, a fianco del piano urbanistico, il programma operativo.

La risposta si ottiene mediante la simulazione.

Simulazione significa previsione dell'andamento realizzativo in un piano, in tempi successivi (costanti): per esempio, di quinquennio in quinquennio, o di triennio in triennio, ecc...

Ecco allora che il piano urbanistico direttore per n anni, ha da essere accompagnato dai rispettivi piani realizzativi simulati di n in n anni.

E naturalmente, al termine di ogni intervallo n, l'ufficio pianistico rettificherà il piano simulato, per il successivo intervallo n, introducendo "in partenza" la situazione realtà, in luogo delle simulate (che evidentemente risulteranno più o meno diverse, poiché le previsioni di simulazione difficilmente si saranno avverate al cento per cento).

Interviene poi qui un altro fenomeno urbanistico del quale, senza i piani simulati predetti, in genere non è possibile tenere conto: il fenomeno delle retroazioni.

Ossia ogni evoluzione situazionale urbanistica (secondo le linee, per esempio di un piano direttore, e in particolare del piano simulato, per l'intervallo di tempo che decorre), provoca dei fenomeni non, o soltanto parzialmente, previsti, causati dalle realizzazioni di piano: si tratta delle ben note retroazioni (8).

Ebbene, con la simulazione, al termine di ogni intervallo temporale n di simulazione, è possibile mettere in conto, per l'inizio del successivo piano da simulare, le rettificazioni verificatesi nella realizzazione di piano, dall'intervallo n decorso.

Soltanto così infine, è possibile programmare il procedere delle realizzazioni (e in particolare, delle opere pubbliche), con il ritmo che il programma operativo ha studiato, oltre che con le correzioni che ad ogni termine n di piano simulato, emergono: sia per divergenze rispetto al programma operativo, sia per le sopra menzionate retroazioni.

Questa, descritta, può dirsi la sistemica pianistica vista in linea operativa: che in Italia, ahime, non risulta essere stata finora instaurata (e se mi sbaglio sono ben lieto di essere smentito e sapere ove vige l'eccezione), e che pone ormai il tema del piano urbanistico, in particolare, e della ragione d'essere dell'urbanistica in generale, su di una piattaforma veramente di grande momento.

N O T E

(1) Così, ad esempio, a Stoccolma.

(2) L'astronautica ne è l'ultima prova, spinta al limite.

(3) A Londra, di 5 in 5 anni.

(4) Da non confondere con l'elasticità, del piano, assolutamente da proscriversi.

(5) Parigi a N-NW, Londra a W, Berlino pure a W, Milano a NE, etc..

(6) Si possono bene mettere in luce con modelli gravitazionali.

(7) Così avviene, per esempio, sistematicamente a Londra.

(8) Così ad esempio un'autostrada provoca la retroazione della fabbricazione industriale lungo di essa (per ragioni pubblicitarie, ecc.).

Ferdinando Jannuzzi

Traendo spunto dagli interessantissimi interventi del prof. Carrer e dell'avv. Mariotti, vorrei aggiungere alcune considerazioni al problema del recupero e del riuso dei piccoli borghi di origine Alto Medioevale sparsi un pò dappertutto in Italia ed in special modo lungo l'Appennino.

Sono ben note le vicende economiche che hanno portato al quasi totale e definitivo abbandono di questi piccolissimi agglomerati edilizi da parte degli originali abitanti: lo stesso vale anche per gli innumerevoli casolari, piccoli nuclei fortificati, masserie più o meno grandi, la cui origine si può far risalire negli anni a cavallo fra il XVI ed il XVIII secolo.

La loro ragion d'essere era legata ad una economia di mera sopravvivenza che vedeva la "Famiglia" contadina impegnata in un atavico, durissimo lavoro "da sole a sole", ovvero all'alba al tramonto, su una terra piuttosto avara (parliamo quasi sempre di zone di alta collina o bassa montagna).

Oggi, con la disaffezione diffusa per l'agricoltura, in generale dagli anni '60 in poi sempre crescente, il destino della architettura contadina rurale sembra ormai irrimediabilmente compromesso: fatto estremamente deplorabile perché ad essa è indissolubilmente legato un patrimonio di cultura, di tradizioni ed in certi casi di arte, i cui contenuti non possono essere con tanta superficialità, così com'è fin ora avvenuto, disconosciuti o, peggio ancora, mistificati.

E' importante inoltre notare come questi elementi di architettura semi-spontanea riescano, sia pur ridotti ormai quasi a ruderi nella maggior parte dei casi, ad inserirsi in maniera naturale e spontanea nell'ambiente circostante fino ad integrarvi totalmente ed assumerne forme e colori dominanti. Ecco, nella salvaguardia, nella protezione dell'"ambiente", tanto conclamata in questi ultimi anni ed ormai divenuta parte integrante della cultura dei giorni nostri, e non soltanto per gli addetti ai lavori, bisogna assolutamente inserire un capitolo a parte per questa architettura minore che non può beneficiare della protezione accordata alle forme consimili urbane solo perché site nei "Centri Storici Minori" ma che, non meno di questa, merita attenzione e rispetto.

Finché è possibile, cerchiamo dunque di trovare il modo, sia pure con destinazione d'uso diversa, che sarebbe del tutto utopistico pensare di poter mantenere l'originale, di rivitalizzare queste antiche fabbriche favorendone, tramite una serie di incentivi che possono andare dalla semplice esenzione fiscale, fin, nei casi di maggior pregio ed interesse, alla concessione da parte dello Stato, di

contributi o mutui per il restauro, l'uso anche come seconda o terza casa, bene per cui, oggi, si é enormemente diffuso l'interesse. Questa politica dovrebbe essere affiancata, contemporaneamente, da norme fortemente coercitive per la realizzazione di nuovi immobili rurali, vietandone addirittura l'esecuzione, anche se in linea con la normativa urbanistica vigente, laddove, nella stessa proprietà, già sia presente una vecchia costruzione non ancora ristrutturata.

Grande spazio si potrebbe inoltre dare all'Agriturismo, specie in caso di ristrutturazione dei complessi di maggiori dimensioni, come elemento calmierante per portare a livelli più accettabili il reddito degli stabili nel caso di un recupero collegato ad un'utilizzazione dei medesimi nel settore primario.

Naturalmente non é possibile fissare criteri e metodologie di intervento generali perché nel recupero di queste strutture gioca molto la sensibilità ed il rispetto per le preesistenze sia del proprietario, sia, essenzialmente, del tecnico cui é affidato l'intervento: attenzione però, comunque, alla salvaguardia del "tipo" edilizio su cui si interviene anche se vi sarà una indispensabile variazione di destinazione d'uso.

In ultimo ricordiamo che ben difficilmente sarà necessario procedere a demolizioni per ricercare la purezza progettuale di origine e perché questo tipo di edilizia non ha subito, nei secoli, variazioni notevoli di impostazione e perché le funzioni predominanti erano (e dovranno comunque rimanere) di grande semplicità organizzativa: la iterrelazione fra l'Uomo e l'ambiente che lo circonda ne trarrà, in ogni caso, gran beneficio.

RESTAURO: CONVENIENZA E VERIFICA ECONOMICA

Agostino Liuni

Il proposito di restaurare i monumenti; sia per consolidarli ovviando alle azioni del tempo, sia per riportarli a nuova funzione di vita, é concetto tutto moderno, parallelo a quell'atteggiamento del pensiero e della cultura, che vede nelle testimonianze costruttive ed artistiche del passato, argomento di rispetto e di cura.

I problemi connessi col restauro raggiungono in Italia valore di questione nazionale, per il numero delle opere di importanza architettonica di tutti i tempi disseminate in tutta Italia, per il carattere di queste opere, per la gloria, la bellezza che esse recano alle nostre città, in alcune delle quali tutto l'ambiente assume carattere di monumento.

A questo carattere risponde da una parte la legislazione italiana nel campo delle antichità, la quale, nel prevedere precise norme per la tutela delle opere d'arte pubbliche e private, ne ha fissato come oggetto non soltanto i grandi monumenti, ma anche modesti manufatti purché d'importante interesse storico ed artistico; dall'altra parte vi rispondono la dottrina e la tecnica ormai affermate su questo tema, e l'attività reale che negli ultimi decenni ha fornito importanti risultati, tanto che credo possa dirsi essere questo dei restauri dei monumenti uno dei pochi caratteri ben individuati nella produzione architettonica italiana di questo tempo.

Per quanto a me noto si programmano e si eseguono restauri senza dare l'importanza dovuta alla relativa convenienza economica.

Tener presente la convenienza é importante nel nostro tipo di economia anche perché un restauro non conveniente equivale a distruzione di ricchezza, la quale specie se di tutti, deve essere maggiormente salvaguardata.

All'aspetto economico ritengo non si dia l'importanza dovuta perché il restauro nella maggior parte dei casi é riferito a beni i quali per appartenersi alla Collettività e per fornire utilità particolari non ha verifica immediata, senza poi dire che é convinzione erronea di tanti, che l'erogazione di miliardi di lire per restauro relativo ad opere pubbliche non ha bisogno di simili verifiche.

In generale il restauro può interessare il bene del privato (la casa, la villa, ecc...), il bene di tutti (il monumento, la chiesa, ecc...).

Nel nostro Paese mentre esiste sempre un costo per realizzare un bene, non sempre esiste un relativo prezzo di mercato.

Ricordando che per mercato di un bene non si intende il luogo fisico dove si svolgono le contrattazioni relative al bene ma

l'insieme delle stesse (relative al bene), possiamo dire che mentre esiste in generale il mercato dei beni privati non esiste neppure il mercato del relativo prezzo d'uso: esiste infatti il mercato del prezzo d'uso relativo agli appartamenti di civile abitazione costituito dal canone di locazione non esiste il mercato del prezzo d'uso delle chiese o degli ospedali.

La mancanza di verifiche a spese erogate per il restauro porta a tante conseguenze negative: tra l'altro non si può razionalmente giudicare se è più opportuno restaurare un'opera invece dell'altra.

La soluzione di simili problematiche sotto l'aspetto economico-estimativo è relativamente semplice se riferita a beni privati, beni che chiamerò anche normali, non altrettanto se riferita a beni pubblici, beni che chiamerò anche straordinari o non normali.

Gli attributi scelti, com'è facile intuire, rispecchiano le loro caratteristiche rispetto ai relativi mercati.

Per il nostro tipo di economia, un restauro è conveniente se tale risulta rispetto al relativo mercato, dove si producono effetti oggettivi e come tali individuabili senza alcuna influenza da parte dell'estimatore, di colui che conoscendo le leggi che lo governano, individua e quantifica il fenomeno in disamina.

Potrebbe a questo riguardo essere opportuna la domanda se nella erogazione di tanti miliardi di lire da parte dello Stato nei vari restauri ci si preoccupi di simili verifiche oggettive e bisogna dire che se tanto non avvenisse si argomenterebbe che denaro di tutti si eroga senza preoccuparsi della relativa opportunità e convenienza.

Con riferimento all'Economia ed all'Estimo la soluzione razionale di simili problemi non è tanto complessa come mi sforzerò di esporre.

Dirò anche che il restauro razionale sotto l'aspetto economico non è in contrasto con altre problematiche connesse con i beni interessati in quanto, è facile dimostrare che, ad esempio, la soluzione urbanistica razionale corrisponde al migliore investimento e viceversa, in un intervallo di tempo più o meno lungo.

E' un assurdo ritenere che la soluzione ottimale non lo sia altrettanto sotto l'aspetto economico. Il programmatore che elabora lo strumento urbanistico di un Comune riceve la verifica alle sue previsioni dall'intervento e quindi dall'interesse degli imprenditori, gli imprenditori trovano interesse oggettivo e quindi anche convenienza ad intervenire in quelle parti del territorio dove il programmatore ha previsto quell'intervento (1).

Il tecnico chiamato a pronunziarsi sull'entità della convenienza relativa a restauri ha bisogno di far ricorso a formule di matematica finanziaria.

Poiché i beni interessati da restauro considerati nella loro globalità sono (per si dire) di diversa natura a secondo dell'appartenersi ai privati o alla Collettività, le espressioni matematiche relative sono alquanto diverse.

E' notorio che i beni che si appartengono alla Collettività, in generale, proprio secondo il più recente orientamento nei confronti degli stessi accennato all'inizio, per la loro

importanza, sono da ritenersi di lunga vita.

Semplice la dimostrazione matematica seguendo la quale un bene con prevedibile durata di vita superiore ad un certo numero d'anni, ad esempio di 80 anni, è assimilabile a bene di durata infinita.

Ritenendo detta dimostrazione opportuna per alcune considerazioni conseguenziali; la riporto sinteticamente.

Il valore di un bene durevole di vita economica superiore ad un anno ma inferiore all'infinito, con utilità nette relative fornite in ragione di anno, posticipatamente, è fornito (analiticamente) da una espressione del tipo:

$$V_o = Bf \frac{q^n - 1}{q^n r} \quad (2)$$

ove:

Bf beneficio fondiario, costituisce in ragione di anno il corrispettivo dovuto al capitale fondiario ed ai capitali stabilmente investiti in esso, posticipatamente;

n la durata di vita economica del bene espressa in numero intero di anni;

q=1 + r fattore di capitalizzazione;

r saggio di capitalizzazione.

Operando semplici passaggi di natura matematica, la (2) può anche scriversi:

$$V_o = \frac{Bf}{r} \left(1 - \frac{1}{q^n} \right)$$

e nel caso di vita economica infinita, n diviene pari ad infinito e l'espressione si riduce a:

$$V_o = \frac{Bf}{r} \quad (3)$$

Se ponessimo Bf=1 le espressioni (2) e (3) diverrebbero rispettivamente:

$$V_o = \frac{q^n - 1}{q^n r} \quad (2) \qquad V_o = \frac{1}{r} \quad (3)$$

Posto il tasso di capitalizzazione r=100/5 ed n=80 come prima accennato si ottiene che la (2) diviene, facendo riferimento all'uso dei logaritmi o più semplicemente all'uso delle tavole di matematica finanziaria, posto Bf=1:

$$V_o = 19,5966 \quad (2)$$

La (3) diviene posto $r = 100/5$

$$V_o = 20 \quad (3)$$

Raffrontando questi valori finali ottenuti dalla (2) e dalla (3) si evince che essi riferiti rispettivamente a beni durevoli di durata di ottanta e di numero infinito d'anni, nel caso in cui $B_f=1$, si differenziano di poco in quanto il bene di durata infinita ha valore superiore all'altro di durata pari ad anni ottanta di una entità fornita proprio dalla differenza:

$$20,0000 - 19,5966 = 0,4034$$

Essendo lievissima la differenza del valore tra simili beni si può dire che le utilità fornite da un bene dall'81° anno all'infinito incidono sul valore relativo in misura trascurabile.

E' questo del resto il motivo per cui si attribuisce ai beni per i quali è prevista una lunga vita economica una durata pari all'infinito.

Detta approssimazione è giustificata economicamente ricordando il noto principio del Fisher, con riferimento al quale le utilità dei beni differite nel tempo hanno un valore diverso, tanto inferiore quanto maggiore è il numero d'anni per poterle conseguire e tanto in virtù dell'interesse psichico.

E' quindi evidente l'incidenza nulla sul valore di un bene della utilità fornita da questo, di qualunque entità essa sia, fra un numero infinito d'anni.

Infatti, essendo il valore attuale di una entità economica fornito da una espressione:

$$V_o = B_f/q^n \quad (4)$$

con simbologia nota, è facile desumere che qualunque sia la grandezza di B_f , con n uguale ad infinito la (4) è sempre uguale a zero.

I beni interessati dal restauro, per quanto esposto, sono quindi beni di durata pressochè infinita e perchè tali, la quantificazione dei relativi valori è possibile seguendo metodologie di tipo comparativo e di tipo analitico, in generale.

Dirò che la metodologia di tipo comparativo, risulta spesso inapplicabile per la difficoltà di applicazione a simili beni della legge d'indifferenza alla realtà del mercato.

La convenienza al restauro si identifica, per quanto riguarda la soluzione analitica, con la più generica convenienza alla trasformazione fondiaria.

Essa convenienza si può notoriamente calcolare in termini di valore, di reddito, di tasso di capitalizzazione.

Tralasciando in questo caso la terza metodologia per la relativa opinabilità al caso specifico in disamina, le altre due hanno le rispettive espressioni analitiche del tipo:

- in termini di valore:

$$K/q^{n/r} < V_a - V_i \quad (5)$$

- in termini di reddito:

$$K_{xi} < \Delta B_f \quad (6)$$

nel caso di convenienza alla trasformazione. Ove i simboli riportati stanno ad indicare:

- K i costi erogati in un certo intervallo di tempo per effettuare il restauro;
- n il tempo, considerato formato da numero intero d'anni, durante il quale si considera eseguito il restauro;
- V_i valore iniziale del bene interessato dal restauro;
- V_d valore finale dello stesso bene una volta eseguito il restauro;
- ΔB_f incremento di beneficio fondiario rispetto all'originario B_f ;
- q fattore di capitalizzazione pari ad $1 + r$ e quindi $1/q$ fattore di sconto;
- r tasso di capitalizzazione.

Si tratta di vedere come si devono quantificare i simboli riportati nella (5) e nella (6) per giudicare della convenienza quando riferiti ad un restauro.

La quantificazione del K, cioè del costo necessario al restauro, prescinde in generale dalla natura del bene cui è riferito, nel senso che il costo per rifare 100 metri quadri di pavimento prescinde dalla circostanza che esso trovasi in una casa o in una chiesa.

La quantificazione d'esso si identifica quasi sempre con la elaborazione di un computo metrico estimativo.

Potrebbe essere difficoltosa detta determinazione nel caso in cui il costo fosse riferito all'onorario dovuto per prestazioni professionali dello specialista.

L'individuazione di simile costo sarebbe sempre possibile con opportune considerazioni e con riferimento alle realtà di mercato.

Né appare molto problematica la individuazione del tempo durante il quale si articolerà l'intervento, previsione realizzabile con riferimento ad interventi simili in condizioni analoghe.

Difficoltà potranno sorgere quando si dovrà quantificare V_i e V_d .

Poichè le soluzioni saranno diverse a secondo del riferimento a beni particolari o a beni normali, risulta opportuna la specifica disanima a secondo del tipo di bene.

CASO DI BENE NORMALE

E' riferito a bene di cui normalmente si occupa il mercato.

Rientrano tra questi beni la casa di civile abitazione in un centro urbano; la villa in un luogo di villeggiatura, ecc.

L'individuazione del valore di simili beni prima e dopo il restauro non richiede grosso impegno nell'ipotesi di esistenza di mercato di beni con riferimento alle due situazioni: prima e dopo il restauro.

Nell'ipotesi inoltre di bene durevole con durata pressoché infinita, possibile nei sensi prima esposti, la metodologia per la quantificazione dei due richiesti valori in generale può essere di tipo analitico e di tipo comparativo.

Il valore del bene interessato dal restauro nelle due diverse condizioni: prima e dopo l'intervento lo si individua prendendo in disamina il bene, nelle due diverse situazioni, sotto i diversi possibili aspetti economici i quali quasi sempre sono costituiti dal più probabile valore di capitalizzazione e dal più probabile costo di ricostruzione.

Le risultanze ottenute dalla disamina sotto le precitate diverse angolazioni ci consentono di individuare il valore di mercato richiesto e costituiscono verifica indiretta alle risultanze in base alle entità economiche quantificate, nel senso che la leggera discordanza ottenuta dalla disamina del bene sotto diverse angolazioni sta anche a provare la razionalità del metodo e dello stesso risultato.

CASO DI BENE STRAORDINARIO

E' riferito a bene di cui normalmente il mercato non si occupa.

Rientrano fra questi beni quelli a destinazione particolare: il monumento, il chiosco, l'infrastruttura, ecc.

L'individuazione di valori riferiti a simili beni risulta più opinabile rispetto ai beni considerati in precedenza per la loro particolare natura.

La metodologia che si segue per individuare i richiesti valori è analoga a quella seguita per determinare il valore dei beni senza mercato.

In generale, il valore viene individuato indirettamente con la disamina del bene sotto l'unica angolazione spesso possibile, angolazione la quale si identifica con l'aspetto economico corrispondente al più probabile costo di ricostruzione.

Il motivo della opinabilità del risultato è anche costituito dal fatto che il valore di mercato richiesto lo si individua nel caso specifico indirettamente.

E' evidente che, dalla disamina del bene sotto un unico possibile profilo economico diverso dal più probabile valore di mercato, si quantifica un risultato tanto più opinabile quanto più particolare è il bene.

Il più probabile costo di ricostruzione di un bene del tipo chiesa diviene di quantificazione tanto più opinabile quanto più la chiesa ha caratteristiche particolari, quanto più l'operato dell'artista che l'ha ideata appare consistente nella realizzazione del manufatto.

La opinabilità, la difficoltà della quantificazione del valore di simili beni riviene proprio, spessissimo, dalla difficoltà di quantificare il costo relativo alla prestazione professionale del genio.

Infatti l'onorario relativo alla prestazione professionale

del comune ingegnere o architetto è quantificabile facendo riferimento alle relative tariffe professionali per cui con metodologia di tipo induttiva o deduttiva è sempre quantificabile; tanti estimatori chiamati a valutare l'onorario dovuto al menzionato comune professionista preverrebbero allo stesso risultato se avranno operato razionalmente.

La prestazione professionale dell'artista è evidentemente qualcosa di particolare, in alcuni casi eccezionale, rispetto alle normali prestazioni e qualora si volesse quantificare l'ammontare dell'onorario l'estimatore, come sempre in presenza di beni straordinari rispetto al mercato, dovrà prima individuare l'ammontare dell'onorario con riferimento alla prestazione professionale normale, dovrà poi aggiungere una entità, un maggior costo a detta prestazione professionale normale per tener conto della prestazione professionale dell'artista.

Per quantificare l'aggiunta è evidente che l'estimatore dovrà fare un apprezzamento, una previsione la quale potrà essere opinabile perché di natura soggettiva, perché non riveniente da un relativo mercato in quanto questo per simili prestazioni inesistenti, quindi privo di verifiche oggettive.

Si parlerà però al massimo di opinabilità per la quantificazione di quanto non previsto dal mercato, ma per il resto, se si sarà operato razionalmente, ci sarà chiaro riferimento al mercato e quindi possibilità di verifica dell'operato.

Tutto questo nel caso di ricerca di valori e quindi di soluzione della convenienza al restauro con riferimento alla espressione (5).

Le considerazioni cambierebbero se si prendesse in disamina l'espressione (6); sarebbero diverse a secondo del riferimento a bene normale o a bene straordinario.

L'espressione (6) è di agevole determinazione se riferita a bene ordinario in quanto quasi sempre per detti beni è anche ordinario il relativo canone di locazione e quindi il Bf; non assolutamente applicabile a beni straordinari in quanto per questi ultimi è inesistente il mercato del relativo prezzo d'uso.

Si può di conseguenza dire che la (5) costituisce l'unica metodologia possibile per verificare la bontà dell'intervento con riferimento a beni straordinari; in presenza di beni comuni si potrebbe far riferimento indifferentemente alle espressioni (5) o (6).

Osservando l'espressione (5), espressione riferibile, per quanto detto, a qualsiasi tipo di bene, si nota che a parità di costi K ed a parità di valore del bene prima del restauro questo risulta tanto più conveniente quanto maggiore è il valore Vd del bene una volta restaurato.

I termini costituenti la (5) sono in funzione dei relativi mercati e quindi se si volesse incoraggiare il restauro da parte dei privati, se si ritenesse conveniente quel tipo d'intervento sul territorio tenendo presente il nostro tipo di economia e la nostra Costituzione, si potrebbe ad esempio pensare ad una norma legislativa che o riducesse i costi prevedendo per detti interventi adeguati contributi a carico dello Stato oppure incrementasse il valore dei

beni una volta restaurati accordando benefici di natura fiscale del tipo, ad esempio, esenzione dalle imposte per un certo numero d'anni.

E' evidente in entrambi i casi una spesa a carico dello Stato.

Ho ricordato all'inizio di queste considerazioni l'importanza per l'Italia dei problemi accennati per la fortuna di possedere tante bellezze invidiate da tutto il mondo. Se proprio si fosse convinti di incoraggiare simili interventi sarebbero opportune adeguate norme legislative. Poichè con riferimento alla (5) s'è visto che la convenienza è tanto maggiore, quanto più s'incrementa il valore del bene una volta eseguito il restauro, è chiaro che sarebbe auspicabile da parte del Legislatore un provvedimento che creasse i presupposti per tanto.

Un provvedimento che potrebbe incoraggiare il restauro dovrebbe riguardare la disciplina dei canoni di locazione dei beni abbisognevola di restauro.

L'ultimo provvedimento legislativo relativo alle locazioni, per quanto a me noto, è costituito dalla legge n.392 del 27.7.1978 nota anche come legge dell'equo canone.

A nessun cittadino ritengo sia dato di conoscere perché è chiamata dell'equo canone sotto l'aspetto economico. Sta di fatto che essa legge ha introdotto delle norme seguendo le quali il canone di locazione dovuto agli immobili è divenuto quasi sempre inferiore al relativo canone riferito al mercato libero.

Non è difficile intuire che imporre ad un immobile un canone di locazione che tale non è nell'esatto significato economico dell'espressione, significa quantificare un numero determinato a tavolino seguendo norme volute dalla legge ed elevato a dignità di canone il quale invece, per essere veramente tale, dovrebbe avere determinate caratteristiche e rivenire da un relativo libero mercato.

E' facile anche intuire che imporre un canone di locazione del tipo voluto dell'equo canone significa anche distruggere economicamente il bene in parte.

Se infatti ci trovassimo in presenza di bene ordinario normale, seguendo una stima analitica, il suo più probabile valore di mercato sarebbe dato da una espressione:

$$V_o = B_f / r \quad (7)$$

con simbologia nota.

Imporre l'equo canone allo stesso bene significa ridurre, seguendo la norma legislativa, il canone ad un numero, a secondo dei casi e delle caratteristiche dei beni.

Chiamato R il reddito netto relativo allo stesso bene di cui prima determinato con riferimento all'equo canone, quasi sempre si ha:

$$R < B_f \quad (8)$$

E' chiaro che la norma legislativa distrugge economicamente il bene in disamina per ciascun anno di una entità pari a $B_f - R$ nel caso ipotizzato di R inferiore a B_f ; ed inoltre distrugge il bene di

un valore fornito dalla relazione:

$$\frac{B_f - R}{r} = \frac{e}{r}$$

espressione chiaramente indicativa, non di rigore economico.

Estrapolando e considerando tutti i beni dati in locazione in Italia, applicando a ciascuno la (8) e sommando le relative entità per tener conto dei beni precitati, si ha l'entità complessiva della ricchezza distrutta con detta norma legislativa.

Né la legge ha escluso i beni interessati dal restauro, pervenendo alla chiara conclusione che essa, sotto l'aspetto economico, risulta antiproduttiva per aver (tra l'altro) anche scoraggiato il restauro.

Bisogna a questo punto dire che si è avuto la possibilità in certo qual modo di incoraggiare il restauro nelle parti delle città costituite dai centri storici, zone che comprendono in generale gli edifici più vecchi della città, quindi quelli maggiormente abbisognevola di interventi del tipo restauro, quando, i Comuni hanno diviso la città in zone alle quali hanno attribuito coefficienti relativi ai fini della quantificazione dell'equo canone.

Quale occasione migliore a livello locale nell'applicazione di una legge in generale antiproduttiva, di prevedere in determinate zone un incoraggiamento all'intervento nell'interesse dei singoli e della Collettività?

Sembra incredibile eppure per quanto a me noto, dimentichi di modeste considerazioni di natura economica, le amministrazioni comunali, hanno previsto in generale proprio per i centri storici le aliquote più basse previste dall'equo canone e quindi i canoni più ridotti; ciò che è equivalso ad ulteriormente scoraggiare interventi auspicabili solo a parole da parte di tutti.

Oggi non è difficile parlando con amministratori comunali sentire che sono stati elaborati piani dettagliati di intervento nei centri storici ma rimangono sulla carta in quanto i Comuni sono senza denaro mentre i proprietari sono completamente disinteressati ad intervenire.

Si verifica in tal maniera che solo per assenza di razionale politica di incoraggiamento al restauro tante bellezze continuano a rimanere in abbandono né si vedono soluzioni anche perché ancora ci si illude che una legge, qualunque, sia la soluzione unica possibile.

Dobbiamo ammettere che gli unici interventi che si attuano sono oggi riferiti a beni che ho chiamato straordinari, interventi però che se passassero dalla verifica oggettiva della razionalità potrebbero risultare non convenienti.

Le verifiche ad interventi di tipo restauro specie se riferiti a grandi opere per le quali è prevista l'erogazione di miliardi di lire da parte della Collettività dovrebbero essere fatti sempre sia come verifica oggettiva dell'intervento sia perché l'intervento non conveniente equivale a distruzione di ricchezze la quale proprio perché di tutti deve essere maggiormente salvaguardata.

Con riferimento alla espressione (5) é evidente che qualora il costo erogato fosse superiore all'incremento di valore subito dal bene, il restauro non sarebbe conveniente ed inoltre la differenza fra il costo e l'incremento di valore del bene rappresenterebbe proprio l'entità della ricchezza distrutta.

E' inutile ricordare che queste semplici considerazioni dovrebbero applicarsi a tutti gli interventi se si volesse l'interesse comune, l'intervento razionale ed opportuno.

Nella realtà si verifica in generale che il privato non restaura la sua unità proprio perché in base alle considerazioni esposte non ritiene conveniente l'intervento. Rimangono gli interventi pubblici i quali molto spesso anche se non convenienti economicamente si eseguono ugualmente sia perché quasi mai all'aspetto economico si dà l'importanza dovuta sia perché é convinzione erronea di tanti che il denaro erogato dalla Collettività non ha bisogno di simili verifiche ed inoltre non ha la stessa importanza di quello preso dalle proprie tasche.

"COMPUTER AIDS" PER LA MANUTENZIONE

Nicola Maiellaro

Nel corso degli ultimi anni il recupero del patrimonio edilizio sta diventando la forma principale di intervento.

Questa situazione richiede nuovi strumenti di progettazione e di valutazione economica che consentano il superamento dell'attuale fase in cui gli operatori restano nell'incertezza o sovrastimano i lavori. A tale proposito, un primo problema, citando dall'intervento del prof. Realfonzo, concerne la formazione di repertori di "costi storici" verificatisi in esperienze di recupero urbano nel nostro Paese.

Si tratta cioè di avviare in prima istanza la formazione di data-base per aree territoriali omogenee, in quanto le occasionali casistiche di cui si dispone sono caratterizzate da schematizzazioni sommarie degli interventi considerati e da frammentarietà.

Occorre tuttavia affrontare un problema preliminare, relativo alle fonti dei dati.

Nella pratica corrente, le amministrazioni conservano solo le copie degli ordinativi dei lavori, unitamente al resto della corrispondenza, per cui anche la semplice ricerca dei dati relativi a precedenti interventi comporta tempi lunghi.

In altri casi si fa uso di schedari, in cui vengono registrati dati prestabiliti; sebbene i più sofisticati consentano anche ricerche incrociate, l'acquisizione e la successiva analisi dei dati permangono operazioni laboriose.

Una maggiore efficienza, sia per la gestione stessa degli interventi, sia per la costituzione di un data-base a livello regionale, si può ottenere utilizzando un sistema semi automatizzato imperniato su un word processor.

Qualora si vogliano memorizzare informazioni sia scritte che grafiche, é necessario ricorrere ad un sistema completamente automatizzato dotato di idonee periferiche (digitizer videografico) ovvero di particolari supporti audiovisivi (telecamera e videodisco; quest'ultimo consente la memorizzazione di circa 54.000 immagini per facciata).

Un sistema automatizzato per la gestione degli interventi di manutenzione dovrebbe ad esempio:

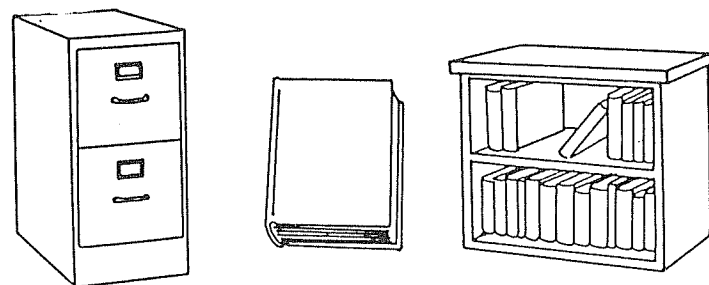
- produrre gli ordinativi per l'esecuzione dei lavori;
- seguirne lo stato di avanzamento;
- registrare, archiviare ed elaborare ogni elemento degli interventi;
- fornire un'analisi dei costi di ogni lavoro;
- conservare ed analizzare la storia degli interventi, e fornire dati sulla loro frequenza.

Quest'ultimo aspetto é particolarmente importante in quanto

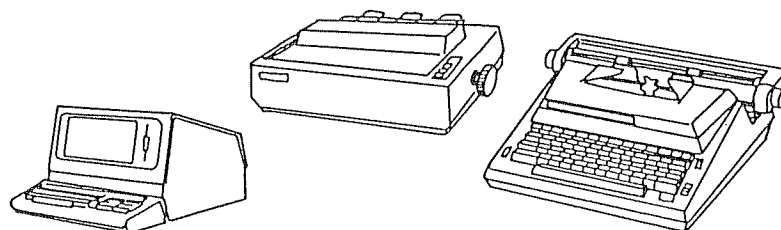
potrebbe fornire suggerimenti da adottare in sede progettuale al fine di evitare particolari connessioni o materiali per i quali si riscontra un'elevata frequenza di interventi.

Sempre sulla base delle frequenze sarebbe inoltre possibile formulare la programmazione degli interventi, con l'obiettivo di prevenire e, quindi, ridurre i costi.

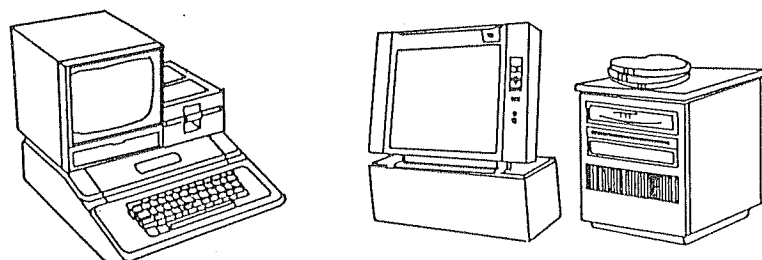
E' interessante notare che, nel settore industriale, sono state già attivate iniziative del genere; una società dell'ENI ha ad esempio organizzato una serie di banche dati basate su informazioni raccolte in impianti petroliferi e petrolchimici inerenti incidenti sul lavoro, rapporto tra sostanze nocive ed incidenti, durata dei componenti e dei macchinari.



Sistema manuale.



Sistema semi-automatizzato (word-processor).



Sistema automatizzato (Graphics computer).

A monte di tutto ciò è necessario disporre di una serie di prescrizioni operative per la realizzazione degli interventi, opportunamente codificate con un meccanismo che consenta successive modificazioni ed integrazioni, a causa del costante sviluppo della tecnica in questo settore. Tale codificazione può essere del tutto generale, oppure rapportata ai componenti edilizi. In ogni caso è indispensabile un riferimento normativo, al fine di rendere comparabili le basi di dati.

La procedura tipo dovrebbe articolarsi nei seguenti punti:

- il servizio manutenzione, su segnalazione degli utenti o in base ad un programma, effettua un sopralluogo per riscontrare l'entità del degrado, accertarne le cause e stabilire i rimedi; definita una scala di priorità degli interventi, individua quelli di minor peso (e pertanto rinviabili), che debbano essere ugualmente eseguiti in concomitanza con gli interventi prescelti per motivi di economia generale (opere provvisorie, organizzazione dei lavori, etc.);
- agli interventi prescelti sono collegati determinati codici che devono essere inseriti nel sistema, unitamente ad una previsione di tempi e costi;
- il sistema provvede alla emissione delle richieste delle necessarie autorizzazioni, ed alla redazione degli ordinativi, riportando le relative istruzioni operative standard; emana solleciti alle scadenze prefissate.

A completamento dei lavori, vengono registrati i dati inerenti le condizioni di realizzazione dei lavori nonché tempi e costi effettivi.

Ciò consente, tra l'altro, una successiva selezione delle imprese in base a criteri di economicità e rapidità, che può tornare utile in determinati casi di emergenza.

Per concludere, si accenna all'ulteriore problema del rilievo del degrado, che dovrà essere effettuato secondo un unico protocollo (metodi oggettivi e codificati), per non inficiare i successivi passi.

LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

Nicola Milella

Il problema del recupero degli organismi edilizi si è gradatamente spostato negli ultimi anni dalla logica del singolo intervento su edifici di valore monumentale, attuata secondo le norme del "restauro conservativo", verso una logica di conservazione del patrimonio architettonico come insieme.

In questo clima le opportunità offerte da recenti leggi dello stato e da analoghe regionali favoriscono lo sviluppo dell'attività edilizia che si orienta al riuso.

Gli investimenti di capitali a termine di statuto di grandi Enti, l'impegno profuso dagli Istituti per le case popolari e l'accresciuta attenzione da parte di Enti Pubblici, Amministrazioni Regionali e Comunali espresso mediante l'acquisizione e il recupero di immobili da destinare al terziario, a servizi e a scopo funzionale, giustificano un interesse sempre più grande per il recupero e per il mantenimento in efficienza del bene edilizio.

In questo contesto se il recupero è da considerare quale evento eccezionale nel tempo non, altrettanto può dirsi per la manutenzione la quale per sua natura è opportuno che sia ricorrente nel tempo e per quanto possibile programmata con scadenze prefissate.

I componenti edilizi verso i quali è diretto l'intervento di manutenzione sono quelli che costituiscono l'involucro esterno perchè sottoposti, più degli altri, alle azioni di degrado.

A questi componenti vanno aggiunti, per le parti interne: gli intonaci, le pavimentazioni e gli impianti, per la loro integrazione con le opere edili.

Il fine dell'intervento manutentivo è il reintegro delle prestazioni dei componenti che compongono l'involucro edilizio. E' evidente che se l'intervento manutentivo non è attuato per tempo, il degrado del singolo componente edilizio coinvolge con la sua caduta prestazionale altri componenti ad esso collegati, sino a ridurre l'efficienza prestazionale dell'intero complesso edilizio.

Pertanto la messa a punto di un programma di manutenzione con cui sovrintendere alla pianificazione nel tempo dei diversi interventi e che ha come obiettivo l'equilibrio dell'invecchiamento dell'intero complesso dell'involucro edilizio appare oggi la risposta più adeguata al problema.

L'attuazione di un programma di manutenzione non può che avvenire per fasi successive di preparazione e gestione:

Prima fase

Occorre eseguire, edificio per edificio, un rilievo

finalizzato alla conoscenza delle sue caratteristiche morfologiche, del suo inserimento nel contesto ambientale ed infine del degrado con la sua incidenza sull'intero involucro edilizio.

I risultati di questa indagine hanno come fine la diagnosi del livello di degrado e dovrebbero permettere di individuare quei manufatti o quei componenti di cui è possibile definire gli anni di vita futura e successivamente gli interventi da porre in atto con una certa urgenza e quelli da attuare a scadenze prefissate.

Nel programma di manutenzione risultano, pertanto, indispensabili le seguenti operazioni:

- 1) Verificare se gli interventi ritenuti più urgenti si esauriscono in se o se coinvolgono altre parti dell'edificio;
- 2) individuare tra gli interventi meno urgenti quelli che occorre vengano eseguiti in concomitanza con gli interventi prescelti perchè coinvolti da questi sia da legami di tipo tecnologico, sia in quanto dipendenti tra loro dalla organizzazione dei lavori o dalla necessità di analoghe autorizzazioni, ecc.;
- 3) individuare quelle opere per la cui esecuzione sono necessarie particolari condizioni ambientali o di microclima;
- 4) definire per tutti gli interventi il tipo di organizzazione di cantiere e le opere provvisorie necessarie ;

Seconda fase

Messa a punto delle prescrizioni operative i cosiddetti "codici di pratica", per la realizzazione dei vari interventi e per la loro localizzazione nel tempo.

Ognuno di questi interventi deve essere previsto con una determinata periodicità, specifica a secondo delle caratteristiche dell'intervento stesso (fig.1).

Da quanto esposto sin'ora si evidenzia un quadro metodologico impostato ancora su linee generali che richiede, per diventare operativo, la sperimentazione su edifici campione e la risoluzione di alcuni problemi fondamentali.

Tra questi il più importante è certamente la valutazione della durabilità dei materiali intesa quale capacità di un componente o complesso edilizio di mantenere il livello prestazionale minimo richiesto per la funzione per la quale sono stati progettati e realizzati.

Tale valutazione è possibile per i materiali tradizionali, di cui si dispone un ampio repertorio di rilevazioni statistiche, ma è estremamente difficoltosa per quelli di nuova concezione a causa della carenza di informazioni concernenti la variazione nel tempo delle caratteristiche comportamentali.

Le procedure più comunemente usate si basano su:

- valutazioni estimative basate sull'esperienza e cioè su analogie con risultati ottenuti in passato;
- formulazione di ipotesi circa la meccanica dei fenomeni di degrado e loro modellazione simulata;

- attuazione di prove sperimentali in condizioni limite tendenti ad attuare lo sviluppo di fenomeni di degrado in un arco di tempo ridotto (prove di invecchiamento accelerato).

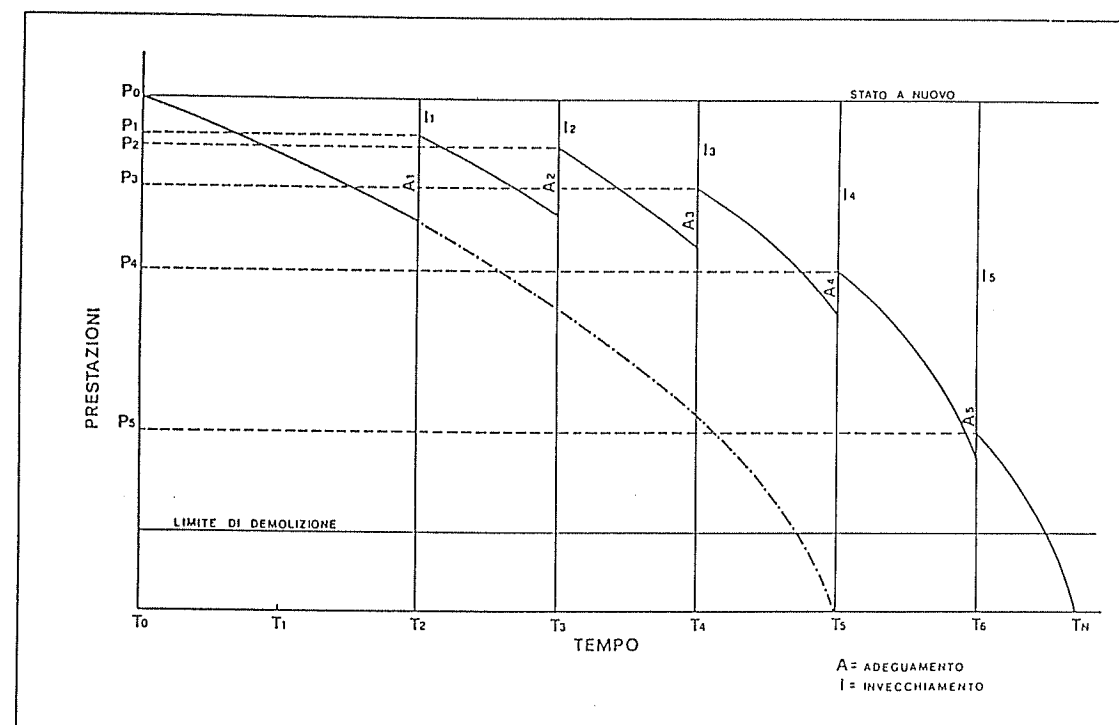


Fig. 1 - Andamento qualitativo della vita di un organismo edilizio sottoposto ad operazioni di manutenzione programmata

L'affidabilità di una prova è infatti basata sulla scelta delle condizioni limite in cui si opera. In quest'ambito le possibilità di scelta sono due:

- operare in condizioni poco diverse da quelle di esercizio prolungando i tempi di osservazione;
- aggravare le condizioni sperimentali effettuando rilevazioni in un arco di tempo più breve.

Nel primo caso si garantirebbe l'invarianza della meccanica del degrado ma non l'attendibilità della prova, dovendosi trarre le conclusioni con metodiche di estrapolazione.

Nel secondo caso ad una più facile rilevabilità dei dati sperimentali di variazione prestazionale, fa riscontro una minore attendibilità dell'ipotesi di invarianza oltre alla necessità di estrapolare i risultati acquisiti.

In ogni caso l'individuazione della totalità dei fattori di degrado è praticamente impossibile per cui l'esecuzione di prove sperimentali non può che essere orientata allo studio degli effetti conseguenti ai pochi fattori di degrado considerati più importanti.

Concludendo, da queste considerazioni si evidenzia un

quadro carico di prospettive che richiede ancora una attenta valutazione e sperimentazione per giungere alla definizione di una metodica dalle caratteristiche oggettive.

PRINCIPALI RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- P.G. Bardelli, "Premesse metodologiche per la progettazione in un'ottica di manutenzione programmata", in "Recuperare" n.11, pp.245-255, 1984;
- M. Costantini, "Affidabilità, durabilità e concetto di costo globale di un'opera", in "Patologie in edilizia", pp.7-10, Milano 1981;
- G. Fuzio, "Il recupero edilizio: dalla manutenzione al completamento", in "Continuità, Rassegna Tecnica Pugliese" n.2-3, pp.5-8, Bari 1984;
- E. Manzini, "La manutenzione questa sconosciuta", in "Recuperare" n.5, pp.238-247, 1983;
- N. Milella, G. Tortorici, "Uso delle prove non distruttive per l'approccio ad una metodologia per la manutenzione degli organismi edilizi", in Atti del "3rd European Conference on Nondestructive Testing", pp.172-182, Firenze 1984;
- E. Pacelli, "Per una politica di manutenzione in edilizia", in "Prefabbricare" n.5, pp.53-55, 1976.

RECUPERO E RIUSO: NOTE METODOLOGICHE ED ESEMPLIFICAZIONI

Vittorio Pollini

E' molto arduo, parlare di riuso in termini generici senza fare riferimento a casi specifici: è per questo che dopo una breve introduzione di carattere generale illustrerò alcune esemplificazioni (a Imola, a Lugano e al Piratello (BO)).

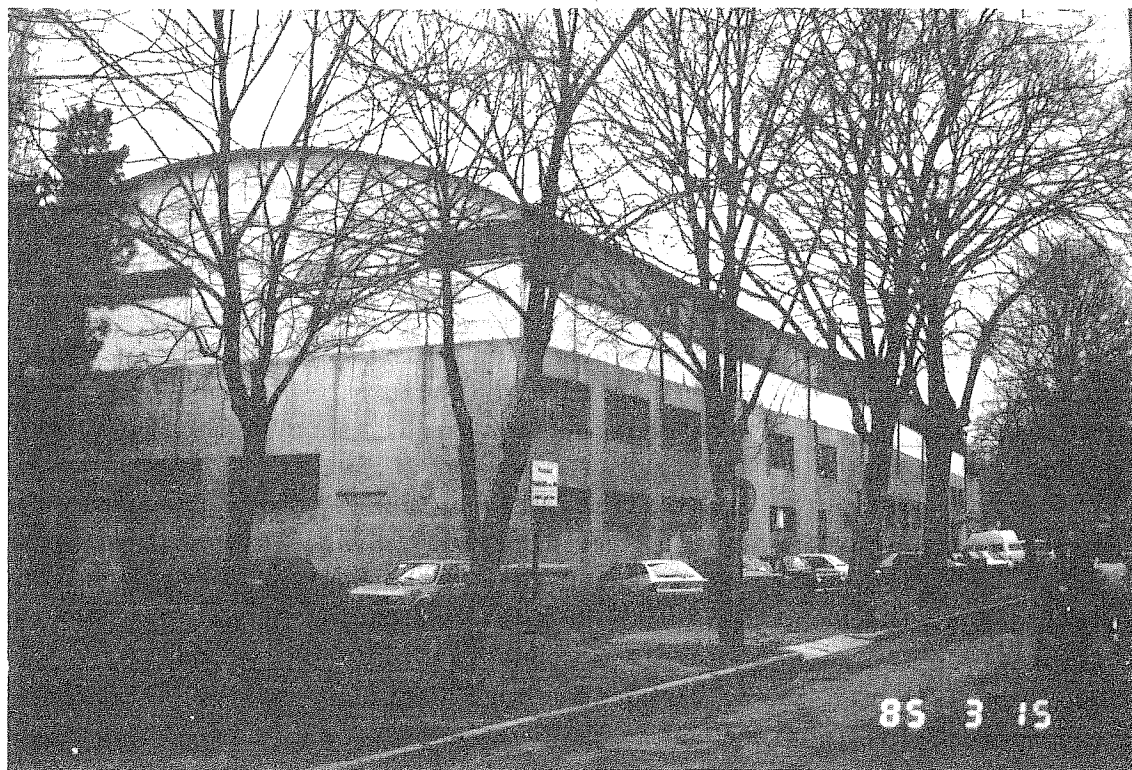
Cresciuta la sensibilità nei confronti delle preesistenze (non solo storiche ma anche ambientali e paesaggistiche: più in generale un riferimento al TERRITORIO; fenomeno tipico del periodo post-industriale che stiamo vivendo), ci si è resi conto che non è sufficiente proporre una semplice conservazione non accompagnata di riuso. Pochi infatti sono i "contenitori" atti ad essere recuperati conservandone la funzione del passato: spesso si sono "inventate" attività ed utilizzi nuovi per poter recuperare un determinato manufatto, e non sempre con successo.

Molto di frequente ci si trova nella necessità di riconvertire il manufatto edilizio a funzioni del tutto diverse da quelle per cui è stato realizzato.

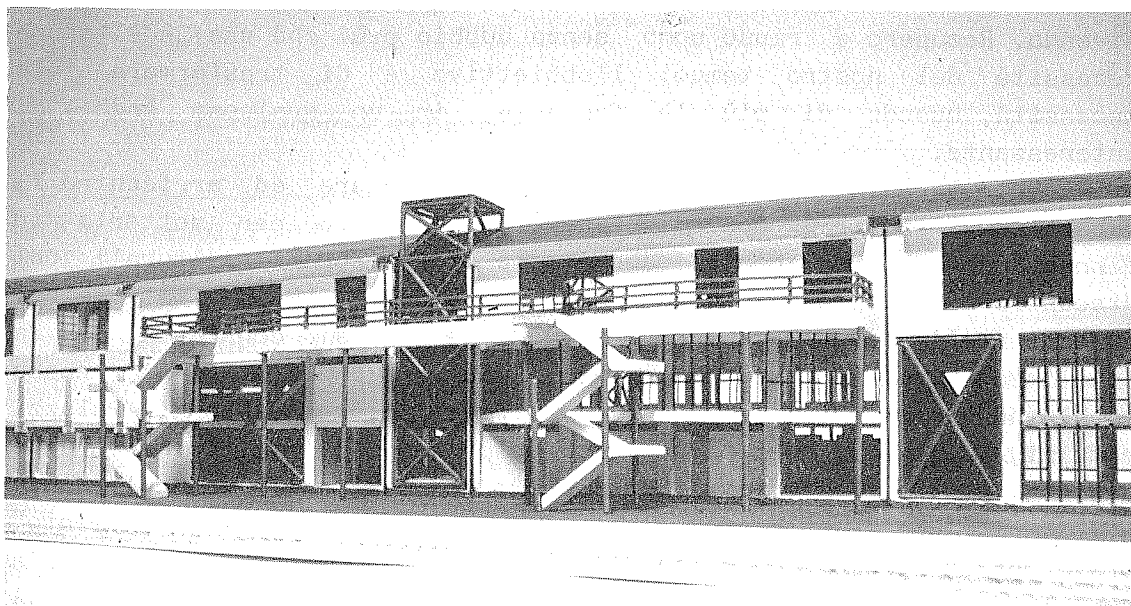
Come sempre il pericolo è che tutto si trasformi in moda: no senz'altro alla conservazione integrale degli anni '60, ma attenzione al riuso a tutti i costi: vedi la degenerazione del fenomeno dell'archeologia industriale, pur giustificata agli inizi: il tutto reso ancor più consistente dal "momento post" che stiamo vivendo. Recupero e riuso sono senza dubbio più che una scelta una necessità del nostro tempo: l'obiettivo è di trasformare tale necessità, usando di più la fantasia, in un qualcosa anche di interessante.

Sarà in tal modo possibile articolare ed arricchire il dibattito sulla mera convenienza economica (non per metterla in discussione ma per considerare anche i "ritorni" culturali del "recupero") rispetto alla "ricostruzione", con motivazioni multidisciplinari. Ciò è ancor più utile se si considera che la committenza non è "solo" privata, Enti e/o Istituzioni, anche pubbliche, spesso hanno un ruolo cospicuo: Chiese, Conventi, Palazzi patrizi, Ville (v., dopo, l'esempio del Piratello) etc. Tornando alla dialettica tra le motivazioni puramente culturali e quelle più utilitaristiche (economiche) è naturale che nel caso del "monumento" prevalga la prima motivazione mentre nel caso dell'ordinaria amministrazione (vedi l'esempio di Imola) succede sovente il contrario, il che tuttavia non giustifica affatto la frequente mediocrità del progetto con l'alibi che il manufatto da recuperare era anonimo (l'esempio di Imola tende a dimostrare proprio il contrario).

Una delle maggiori difficoltà, quando si debba valutare un caso specifico, è il dover reperire parametri per una valutazione



IMOLA - Il capannone ex-Fiat



IMOLA - Il sistema delle scale usato come cerniera

comparata dei costi tra recupero e demolizione; anche se ci si limita ai solo costi di natura economica.

Il problema é ancor più complesso quando oggetto di recupero é un ambito urbano residenziale (v. Piazza Maghetti a Lugano): qui si sovrappongono motivazioni di carattere sociale ed anche di "cucitura urbana".

Abbiamo dunque visto quanto articolate e molteplici possano essere le argomentazioni sul "riuso e recupero" per cui possiamo concludere questa breve introduzione notando che ogni caso e la relativa soluzione assumono un significato particolare e costituiscono un "unicum" per cui sempre é richiesta una soluzione monografica.

E' per questo che pur un pò bruscamente passo ad illustrare i casi prima citati, tra loro eterogenei, cercando tuttavia di analizzarli attraverso la medesima griglia:

- a) - Analisi del manufatto da recuperare e del suo intorno;
- b) - Motivazioni che spingono al recupero;
- c) - Descrizione del progetto e del suo impatto sull'ambiente;
- d) - Verifica del grado di congruenza.

A) INTERVENTO AI MARGINI DEL CENTRO STORICO DI IMOLA (EX FIAT)

a) b) - Incontro tra l'esigenza di utilizzare un vecchio contenitore decisamente obsoleto e la razionalizzazione di funzioni urbane (vecchie e nuove).

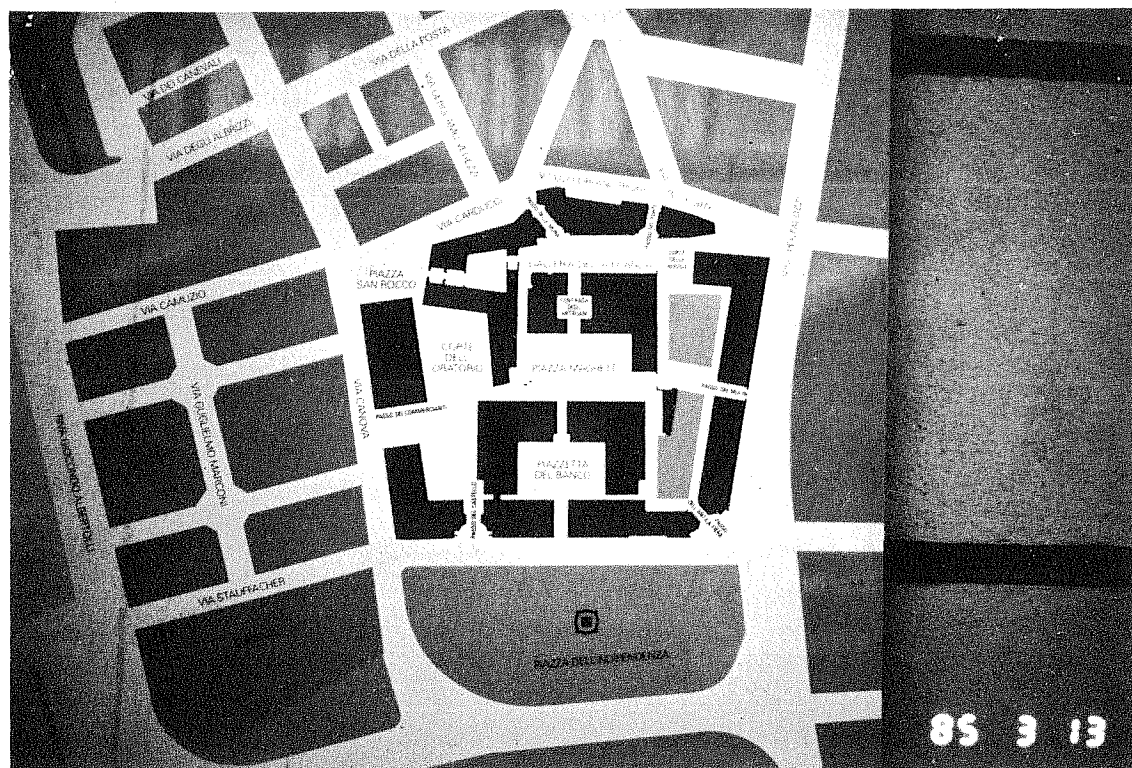
Ai confini del centro storico di Imola (60.000 abitanti) ove inizia la periferia, la concessionaria FIAT locale nel trasferirsi lascia libero un capannone di circa ml.80x20 inserito in un lotto a forma allungata dotato di un ampio spazio adibito a parcheggio.

Da anni si stava cercando una sede più confortevole per un ricco mercato ambulante di frutta e verdura. L'occasione é da cogliere anche perché la localizzazione é in sintonia con le previsioni del nuovo PRG. Il manufatto edilizio originario é in cattivo stato di manutenzione, un involucro scarno, essenziale che dà la sensazione del provvisorio, del non finito; tuttavia la struttura portante é ancora valida.

c) - L'intervento, progettista l'arch. Gian Piero Martinoni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Imola, (é in corso una trattativa per l'acquisto da parte dell'Amministrazione), oltre che risolvere il problema del mercato tende a porsi come elemento di mediazione (vedi sala polifunzionale all'ultimo piano, ammezzato adibito a botteghe artigiane e l'ampio parcheggio sul retro) tra il centro storico e un ambito urbano non molto ricco di valori, contribuisce per le sue dimensioni non eccessive, ad arricchire di "urbanity" l'intorno preesistente.

Nella zona più a contatto con il centro storico infatti il vecchio capannone viene completamente utilizzato tramite un complesso sistema di scale e la creazione di un doppio volume con a piano terra il mercato coperto ed al primo piano delle botteghe artigiane servite da un ballatoio che si affaccia sul mercato stesso.

Il motivo delle scale (unico elemento architettonico) si



LUGANO - L'isolato sede dell'intervento



La Lugano pittoresca

ripete anche al centro dell'edificio per consentire l'accesso dalla zona posteriore, quella più a diretto contatto con il parcheggio.

d) - La congruenza con gli assunti iniziali é assicurata sia dal minimo (in senso relativo) costo dell'intervento che dall'adeguamento funzionale urbano ottenuto senza stravolgere né l'ambiente né il manufatto stesso, contribuendo in tal modo a conservare l'immagine urbana, già consolidata, di quel brano di Imola. Il che indubbiamente non sarebbe stato possibile con un intervento ex-novo.

B) INTERVENTO DI RECUPERO URBANO NEL CENTRO DI LUGANO (P.za MAGHETTI)

b) - E' il frutto di un felice matrimonio tra una fondazione (sorta da un lascito alla curia) ed una banca, il che ha permesso il risanamento edilizio di un comparto urbano di notevoli dimensioni (ml. 120x150 c.a.).

Il situ é il centro storico di Lugano fatto di ambiti perfettamente conservati (a volte anche troppo): portici medioevali, vicoli in ciotolo, scorci pittoreschi, ma anche di nuovi interventi nei quali ci si é preoccupati, più che della qualità architettonica, dell'immagine simbolica legata al ruolo di città di servizi (banche e uffici di intermediazione) che Lugano ha assunto negli ultimi anni. In un periodo in cui banche e uffici fanno a gara per "stupire" con edifici che oscillano tra il post-modern e lo spreco tecnologico rivisitato, siamo di fronte ad un "attento" inserimento di attività tipicamente urbane in un delicato tessuto: l'intervento lo si "sente" quasi non lo si vede. Nel pieno rispetto quindi del *genius loci* sia ambientale che funzionale di Lugano.

b) - La fondazione Maghetti in origine un lascito ottocentesco alla Curia di Lugano, negli ultimi anni non era più in grado di provvedere finanziariamente alla manutenzione degli edifici.

L'unica soluzione era alienare il tutto ad un'impresa che, secondo un planivolumetrico pensato negli anni '60 e fortunatamente mai approvato, avrebbe demolito il tutto e concentrato il volume in una torre di 14 piani lasciando attorno un ampio spazio verde.

Ma una banca ha acquistato una parte dell'isolato e con il ricavato la fondazione ha potuto ristrutturare le vecchie abitazioni e creare per di più una zona commerciale e pubblica all'interno dell'isolato nello spazio prima fruito dal campo sportivo dell'oratorio. La zona infatti stava perdendo carattere urbano ed il continuo degrado edilizio tendeva ad isolarla ulteriormente.

Si é raggiunto il duplice scopo di continuare la linea di sviluppo della Lugano-direzionale (vedi la banca) che di ridare alloggi funzionali ai residenti, in più allacciando il quartiere con il cuore commerciale della Lugano medioevale tramite il nuovo centro.

c) - La caratteristica di questo intervento al di là della indubbia sensibilità dei progettisti (Camenzind - Brocchi - Sennhauser) ha evidenziato la intrinseca capacità di Lugano, pur impegnata nella corsa al direzionale, di non rinnegare del tutto se stessa.



LUGANO - Lo «status symbol» bancario

Il particolare regime di proprietà (la famiglia Maghetti da secoli) ha consentito che l'isolato si tramandasse integro fino ad oggi, lo testimoniano le dimensioni: anomale rispetto al tessuto minuto di Lugano fatto di vicoli e piazzette senza soluzione di continuità.

Il lotto preesistente era costituito da un fronte unico sulla strada con negozi a piano terra e residenza al 1° piano, tipologia abbastanza frequente a Lugano. Uniche eccezioni l'inserimento nel lotto, fuori scala per il centro di Lugano come abbiamo visto, della chiesa con relativo oratorio ed il fronte EST in stile neoclassico (quest'ultimo lato é quello acquistato e recuperato dalla banca) prospiciente un piazzale già sede, agli inizi del secolo, di un mercato all'aperto.

L'intervento ha consentito di mantenere la continuità dei fronti stradali con minime cuciture laddove gli elementi strutturali non ne consentivano il ripristino, inserendo il nuovo edificato esclusivamente nell'ampio spazio libero interno.

In tal modo altri portici, altre piazze, altri uffici, altre banche si sono perfettamente integrate nel tessuto vitale di Lugano fatto di commercio, di spazi pedonali, di terziario e di servizi.

Tornando alla città di Lugano occorre notare che le strutture edilizie del terziario nonostante l'"esclusività" delle forme architettoniche, atte a simboleggiare il potere bancario e finanziario, non sono state in grado di soppiantare l'aspetto più tradizionale di Lugano; sia per una insita capacità della città di sopravvivere, sia per la cura, cosa che spesso ne costituisce oggetto di critiche da parte dei "puristi", e l'amore che mette nel salvaguardare certi suoi ambiti pittoreschi.

d) - E probabilmente questo é uno dei motivi per cui nell'intervento di Piazza Maghetti si é fatto riferimento a quest'ultima Lugano e non a quella delle banche (pur dimensionalmente notevole).

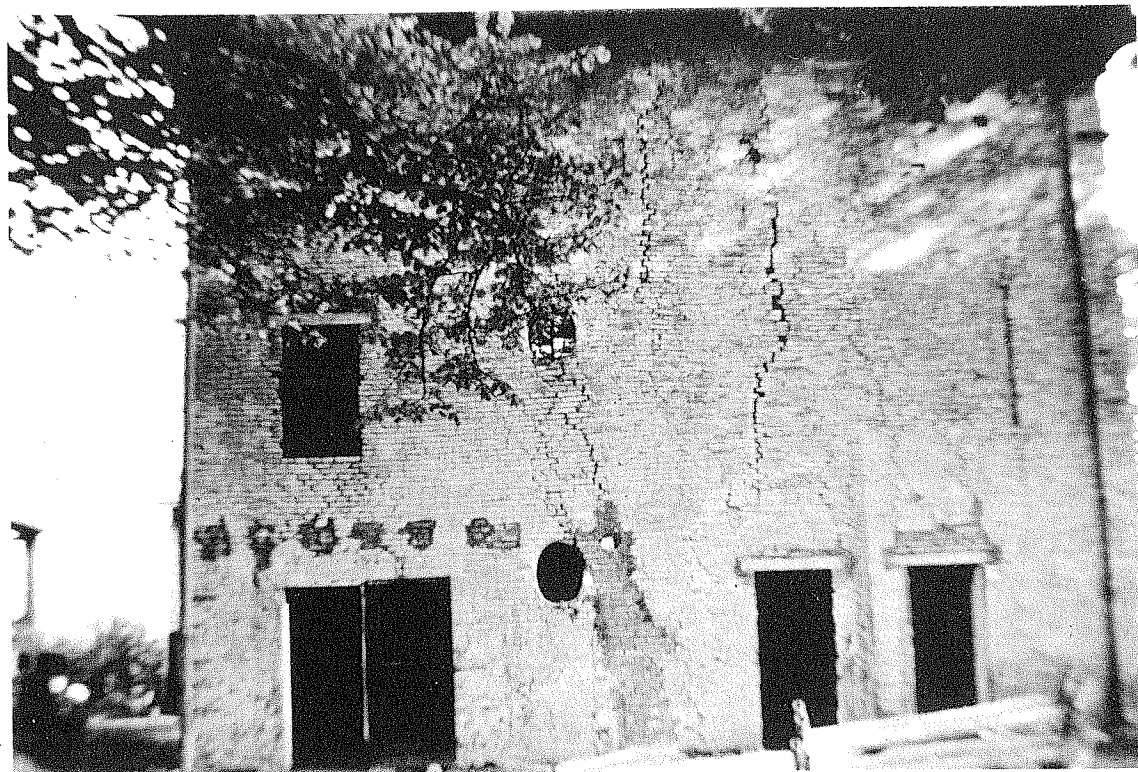
L'aspetto percettivo una volta tanto non ha dovuto subire le esigenze dello "status symbol" bancario (e la tentazione era forte) e l'aspetto funzionale si é arricchito di un qualcosa di vivo e perfettamente in linea con lo spirito ticinese. Ma soprattutto l'intervento ha contribuito ad arricchire ed a vivacizzare le adiacenze urbane.

C) RECUPERO RESIDENZIALE NELLA CAMPAGNA IMOLESE (PIRATELLO)

a) - E' un caso di salvaguardia di un ambito naturale ed edilizio quasi abbandonato e di conservazione di elementi distributivi e strutturali del passato.

Siamo nella pianura romagnola, al Piratello di Imola, ai confini con il territorio bolognese, in una zona prettamente agricola cosparsa di case coloniche e residenze.

Si tratta di un'abitazione di taglio ottocentesco, un tempo adibita a luogo di villeggiatura estiva, in cui le caratteristiche



PIRATELLO - Prima dell'intervento



PIRATELLO - Dopo l'intervento

principali sono una scala esterna abbastanza insolita per la zona e la presenza tutt'intorno di secolari alberi di tiglio che con la loro altezza sovrastano di molto il fabbricato e ne qualificano il paesaggio di pianura.

b) - Dal punto di vista statico si è constatata la presenza di numerosissime lesioni nei muri portanti che non poco hanno preoccupato all'inizio, in seguito poi rivelatisi eredità delle innumerevoli trasformazioni subite dall'edificio dal primitivo impianto di casa colonica probabilmente seicentesca, trasformazioni avvenute usando materiali di risulta reperiti in loco, pertanto poco stabili e molto incoerenti (legni, sassi, sabbia, terreno argilloso usato come legante, etc...).

c) - L'intervento tende ad un recupero ai fini di un utilizzo come residenza permanente.

L'aspetto distributivo ha richiesto la maggior attenzione in quanto si trattava di passare da tre appartamenti ad uno solo più grande con studio professionale.

Il problema è stato quello di mantenere integri i muri di spina per non provocare con aperture "fuori scala" spazi anomali rispetto al rigoroso impianto primitivo.

d) - Il bilancio sembra positivo in quanto si è potuto conservare un involucro di indubbio valore ambientale e proiettare nel tempo la conservazione tramite il cambio di destinazione, da casa di campagna a residenza permanente e studio senza alterare le caratteristiche e snaturarne l'equilibrio con eccessivi frazionamenti (anzi il processo è stato inverso) tanto frequenti quanto assurdi.

Alla luce dell'attuale dibattito sul riuso del patrimonio edilizio rurale questa soluzione, abitazione permanente, pur con le dovute riserve dovute alla specificità del caso, sembra senz'altro proponibile: consente tra l'altro un risparmio in termini territoriali oltre che proporre una salvaguardia ambientale.

UN SINTETICO PROFILO DELLO STATO DELLA RICERCA APPLICATA ALLA ANALISI
E ALLA VALUTAZIONE DEI COSTI NEL RECUPERO URBANO ED EDILIZIO

Stefano Stanghellini

PREMESSA

Un programma di ricerca che l'IRIS ha svolto sulle principali esperienze di recupero urbano avviate nel Paese ha fornito la preziosa opportunità di fare il punto sullo stato delle conoscenze in materia di analisi e valutazione dei costi del recupero urbano ed edilizio.

Per cogliere appieno l'importanza dell'argomento, occorre tenere presente che:

- a) il recupero urbano, che già adesso rappresenta un tema di grande importanza sotto il profilo economico, sociale e quindi anche professionale, è destinato ad assumere un rilievo sempre più crescente negli anni a venire;
- b) il recupero urbano, all'interno del settore produttivo delle costruzioni, è un ramo con connotati tecnologici, economici ed operativi del tutto specifici, nettamente differenti, cioè, da quelli posseduti dalla realizzazione ex novo di edifici residenziali ed opere pubbliche in genere;
- c) il recupero urbano ed edilizio è un campo di attività estremamente giovane: i primi interventi pubblici per la riqualificazione dell'edilizia residenziale degradata, il cui significato pilota è noto, sono stati iniziati solo nella prima metà degli anni '70;
- d) il tema dei costi del recupero, poi, che del recupero urbano rappresenta un aspetto particolare, è ancor più giovane del tema generale. Infatti esso ha cominciato ad acquisire una qualche dignità scientifica solo sul finire degli anni '70, allorché l'attività di recupero ha iniziato a liberarsi dell'estemporaneità e dell'improvvisazione dell'esordio, ed allorché si sono resi disponibili i primi dati di costo attendibili;
- e) il tema dei costi, per contro, da tempo nel dibattito culturale sul recupero gode di grande popolarità: un pò tutti, infatti, lo hanno trattato. Negli ultimi anni, inoltre, in diverse sedi vari ricercatori hanno cercato di approfondirlo. Solo nelle Università di Napoli e di Bari, però, a quanto mi risulta, questo indirizzo di ricerca si è formato nella naturale area economico-estimativa. In genere, infatti, esso è sorto e si è sviluppato all'interno di altre aree disciplinari, quali quella del restauro, della progettazione architettonica, della tecnologia per l'edilizia, e via dicendo. A causa di ciò, l'attività di ricerca sta fornendo una produzione scientifica che senz'altro è estremamente interessante perché ricca di ipotesi, teorie, analisi, proposte, e via scorrendo, ma al tempo stesso appare nel suo insieme disorganica

e non priva di elementi contraddittori.

In considerazione di queste circostanze, il lavoro svolto nell'ambito della ricerca IRIS é consistito, in una prima fase, nello svolgimento di una rassegna critica degli studi e delle ricerche finora condotti con lo scopo di raccogliere e verificarne i risultati, e, in una seconda fase, nel tentativo di sistematizzare le acquisizioni così ottenute assumendo come schema di riferimento il corpo teorico e metodologico della disciplina estimativa.

1. IL COSTO GLOBALE DI INSEDIAMENTO

In apertura di questa comunicazione, merita porre l'accento sul fatto che l'area di studio in esame, così come é venuta sviluppandosi sino ad oggi, presenta un grosso limite di fondo: infatti appare completamente sbilanciata sull'ambito strettamente edilizio, mentre quello urbanistico é rimasto completamente in ombra.

In verità il problema della disponibilità di informazioni quantificabili e di dati di costo, già arduo da risolvere a scala di singoli edifici, diventa pressoché insormontabile già a livello della minima unità di pianificazione urbanistica. Ciò non toglie che, pur in assenza di studi significativi cui fare riferimento, occorra ribadire l'importanza fondamentale dell'approccio di scala urbanistica alla questione dei costi del recupero. In difetto di ciò, come il dibattito culturale sta purtroppo dimostrando, i risultati degli studi sui costi del recupero si prestano ad essere interpretati in modo miope ed usati per sorreggere politiche urbanistiche di corto respiro.

A mio avviso, un utile strumento per l'analisi e la valutazione dei costi del recupero urbano é costituito dal modello del costo globale di insediamento. Le voci di spesa che lo compongono, infatti, oltre che per la nuova produzione edilizia per la quale il modello é stato originariamente concepito, sono sostanzialmente valide anche per gli interventi all'interno del tessuto urbano esistente. In quest'ultimo caso, però, assumono una caratterizzazione del tutto particolare. Il costo globale di insediamento, infatti, verrà a configurarsi come aggregato del costo di acquisizione di aree centrali e di immobili degradati, del costo del recupero edilizio, dei costi differiti di manutenzione e gestione, del costo della riqualificazione delle opere urbanizzative, oltre che di specifici valori per le spese tecniche, gli oneri fiscali e quelli finanziari.

Il modello del costo globale di insediamento, in effetti, presenta vari limiti, il che impone notevole prudenza nell'utilizzo dei risultati da esso ricavabili. Tuttavia ha il grande pregio di consentire di collocare le analisi sui costi del recupero all'interno della tematica più generale dei costi insediativi.

2. IL COSTO DELLE OPERE URBANIZZATIVE

non strettamente attinenti all'edilizia residenziale dianzi lamentata, é evidenziata dal caso delle opere di urbanizzazione.

Invero é opinione generale che questo genere di spese nel caso degli interventi di recupero delle aree urbane degradate risulti di gran lunga inferiore rispetto agli interventi di edificazione in zone di espansione. Questo perché nel primo caso si tratterebbe di riqualificare e/o integrare un'armatura infrastrutturale che già esiste, mentre nel secondo occorre costruire dal nulla tutte le opere urbanizzative. Ma non é sempre così. Lo svolgimento della ricerca, infatti, ha messo in luce come tre dei più importanti interventi di recupero attivati in città dell'Italia settentrionale richiedano il completo rifacimento di tutte le reti tecnologiche: a Vicenza il recupero degli edifici posti nel comparto delle Barche (85 alloggi) ha richiesto il rifacimento di tutte le opere di urbanizzazione; lo stesso si sta verificando a Brescia, nel recupero degli edifici che si affacciano sui due lati del vicolo Borgondio (170 alloggi), ed a Trieste, nel piano di recupero dell'area del Teatro romano (105 alloggi).

Il fatto é che il rifacimento delle opere urbanizzative ha luogo in strade strette, fiancheggiate da edifici in precarie condizioni statiche, in un sottosuolo percorso da cavi e condutture i cui tracciati non sono noti. Inoltre richiede spesso che le nuove canalizzazioni siano realizzate conservando contemporaneamente in funzione quelle preesistenti. Presenta quindi complessi problemi tecnici, che si ripercuotono inevitabilmente sul versante economico. Malgrado tutto ciò evidenzia l'importanza dell'aspetto tecnico-economico nella riqualificazione delle infrastrutture, queste non sono state finora considerate come una organica componente, sia sotto l'aspetto progettuale che finanziario, dei piani di recupero, ma si configurano come una coda, sconosciuta quanto inevitabile, che gli interventi sull'edilizia residenziale si trascinano dietro.

3. GLI INDIRIZZI DI RICERCA NEL RECUPERO EDILIZIO

Venendo ora al costo di costruzione nel recupero dell'edilizia residenziale degradata, é confortante registrare come negli ultimi anni nella pubblicistica italiana in materia siano comparsi diversi lavori di un certo interesse. Essi sono riconducibili a due fondamentali indirizzi l'analisi dei costi storici e la valutazione previsionale dei costi di ricerca: a diversità di indirizzo corrisponde, inoltre, diversità di esigenze motivazionali.

Per esempio gli studi sui costi storici hanno inteso rispondere, in via prioritaria, ad esigenze conoscitive quali: confermare ovvero confutare la presunta validità di determinate politiche urbanistiche (ad esempio, la riqualificazione del tessuto edilizio esistente piuttosto che l'espansione periferica) od edilizia (quali: il recupero leggero in antitesi a quello pesante in quanto ritenuto più funzionale all'aumento dell'offerta abitativa, il recupero inteso come prevenzione dei danni provocati da eventi sismici, e via dicendo); individuare gli ambiti di possibile riduzione

dei costi (uno dei quali, molto evidente, è l'incremento del costo finale generato dall'applicazione della revisione prezzi); verificare la correttezza del sistema di controllo dei costi predisposto dallo Stato per l'edilizia residenziale sorretta dal contributo pubblico (ad esempio, verifica della congruità dei massimali di costo definiti dal Cer).

Invece, fra gli obiettivi che si sono prefissi gli studi appartenenti al secondo filone, cioè quello della valutazione previsionale, è possibile annoverare i seguenti: migliorare la metodologia di progettazione urbanistica ed edilizia (ad esempio, approntando tecniche di valutazione dei costi incorporabili nella metodologia progettuale), dotare la Pubblica Amministrazione di strumenti capaci di correlare i costi ai benefici (attraverso, per esempio, l'adattamento al recupero delle tradizionali tecniche di valutazione di progetti alternativi), infine, predisporre strumenti finanziari e normativi capaci di sostenere la politica del recupero edilizio (ad es., individuazioni di limiti massimi di costo per il recupero primario e quello secondario, coinvolgimento degli assegnatari di alloggi recuperati strutturalmente nel completamento dell'intervento).

Dal punto di vista più generale della teoria estimativa, però, non v'è alcun dubbio sull'esistenza di una stretta connessione tra i due indirizzi. Infatti lo studio dei costi storici, deducendo dall'effetto la causa, provvede a spiegare la loro genesi, mentre l'analisi previsionale, attraverso un processo induttivo, proprio dalle cause fa discendere gli effetti monetari.

4. ALCUNE SIGNIFICATIVE ACQUISIZIONI IN MERITO AI COSTI DEL RECUPERO EDILIZIO

Nell'analisi dei costi di costruzione del recupero edilizio è possibile prendere in considerazione tre diversi tipi di costi: quelli di preventivo, i prezzi d'appalto e i costi a consuntivo. Ma non pochi degli studi e delle elaborazioni sui costi, soprattutto in passato, hanno evitato di compiere la scelta, rassegnandosi ad assumere come base informativa quello dei tre che risultava più facilmente disponibile oppure mettendo acriticamente insieme tipi di costo diversi. Però, com'è facile dimostrare, si tratta di dati profondamente eterogenei.

Dei tre, il costo a consuntivo è l'unico a riflettere fedelmente l'effettivo costo di costruzione sostenuto per realizzare un determinato intervento e pertanto è il tipo di costo che nelle analisi sui costi del recupero dovrebbe essere prescelto. Anch'esso, però, è un dato da maneggiare con estrema cautela laddove si intendano compiere raffronti fra interventi situati in epoche diverse: infatti, come anche il prezzo d'appalto, è fortemente influenzato dal rapporto fra domanda di interventi e capacità produttiva delle imprese presente al momento dell'appalto in quel determinato mercato. Pertanto, la via più corretta appare quella di limitare la comparazione ad interventi ricadenti in un arco temporale ristretto ed omogeneo rispetto alla

congiuntura economica e produttiva del settore.

I principali problemi affrontati dagli studi sui costi storici risultano essere i seguenti: la scelta dell'unità di misura del prodotto edilizio, la relazione dei costi con l'età dell'edificio e il suo stato manutentivo, la struttura interna del costo di costruzione. In considerazione del loro interesse, merita senz'altro esporli seppur molto sommariamente.

Per poter eseguire delle valutazioni comparative occorre, com'è noto, misurare la quantità di prodotto mediante un opportuno parametro. Però nel recupero edilizio, a differenza della nuova produzione che è caratterizzata da dimensioni fortemente standardizzate, la scelta del parametro è tutt'altro che ininfluyente sull'esito della valutazione comparativa.

In un'indagine su un campione di 15 interventi da me svolta, confrontando il costo del recupero di edifici di antica costruzione con quello di edifici della prima metà del secolo, è risultata una maggior onerosità del primo. Ma tale maggior onerosità è stata espressa dal parametro volumetrico in misura del 12,4% e da quello superficiale del 19,0%. La differenza è dovuta alla maggior incidenza del volume per unità di superficie utile che caratterizza, nel campione assunto, l'edilizia antica rispetto a quella della prima metà del 1900: infatti nei due casi l'altezza virtuale media è rispettivamente di 5,54 e 5,24. Il dato medio, però, appiattisce brutalmente una casistica molto articolata, dato che gli edifici di antico impianto presentano un'altezza virtuale molto diversificata. Nella quasi totalità dei casi, comunque, l'altezza virtuale del patrimonio edilizio esistente risulta superiore a quella prescritta dalla legge per la nuova edilizia residenziale pubblica, e in molti casi anche in misura ragguardevole.

Nel maggio 1977 un decreto ministeriale ha stabilito che i parametri di misurazione fossero l'unità di superficie utile abitabile e l'unità di superficie netta non residenziale e che il mq di superficie netta non residenziale fosse ragguagliato al mq di superficie utile abitabile attraverso un coefficiente di 0,6 al fine di determinare la cosiddetta superficie complessiva. L'edilizia di antico impianto, però, non è come la nuova: le morfologie insediative, le particolari tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, danno vita a tipologie abitative profondamente diverse da quelle di nuova impostazione, e questo rende problematica l'automatica trasposizione al recupero del parametro di misurazione usato per la nuova produzione edilizia.

L'indagine sul campione di 15 interventi da me svolta ha confermato l'esistenza di un nesso che lega i costi all'età dell'edificio. La maggior onerosità della ristrutturazione di edifici antichi rispetto a quella della prima metà del secolo è facilmente spiegabile con la necessità di interventi sulle strutture, con l'impiego di tecnologie e materiali tradizionali, di manodopera specializzata, nonché con la possibile compresenza di lavori di restauro.

La medesima indagine ha cercato di porre in rilievo la relazione esistente tra livello dei costi e stato conservativo

dell'immobile. Il problema però è stato semplicemente evidenziato attraverso la compilazione di una scheda descrittiva. Già una scheda predisposta dal Comune di Bologna sembra costituire un notevole passo in avanti: infatti questa contiene una griglia che permette di restituire, in modo omogeneo e sufficientemente articolato, lo stato di conservazione degli edifici del Centro storico. Tuttavia anch'essa fornisce una rappresentazione di tipo descrittivo. Mutuando dall'esperienza francese un'interessante metodologia, il Comune di Parma sta invece cercando di riuscire a rappresentare lo stato di conservazione dell'edilizia residenziale del Centro storico con un indicatore sintetico e di definire il coefficiente moltiplicatore capace di tradurlo in un valore di costo.

Le schede dei Comuni di Bologna e di Parma consentono, fra l'altro, di precisare meglio il rapporto tra costi e categoria di intervento, problema questo che già numerosi studi hanno cercato di investigare. Dall'indagine campionaria sui 15 interventi questa relazione emerge in modo piuttosto netto: la manutenzione straordinaria con opere di consolidamento e risanamento presenta un costo unitario pari al 31% del costo della ristrutturazione. L'indagine, però, non ha potuto approfondire ulteriormente il problema, vuoi per la ristrettezza del campione, vuoi per obiettive difficoltà di classificazione degli interventi, difficoltà peraltro denunciate anche da altri studi in relazione ad altri campioni.

Venendo ora all'analisi della struttura dei costi, merita sottolineare come questo tipo di studio abbia consentito di ottenere risultati molto utili nel campo della politica del recupero.

Questi possono essere così sintetizzati:

- a) individuazione di quelle categorie di opere che, vuoi per il peso relativo, vuoi per i margini di compressione che offrono, rivestono importanza strategica ai fini del contenimento dei costi;
- b) adattamento, in modo consono al recupero, del controllo dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica praticato dallo Stato attraverso i massimali di costo;
- c) scomposizione dell'intervento complessivo in categorie di lavorazioni eseguibili da operatori distinti e complementari;
- d) formulazione di procedimenti di stima dei costi idonei al grado di approssimazione richiesto dai vari livelli della progettazione, sia urbanistica che edilizia.

Una fra le più accurate indagini di questo genere è stata quella condotta da Benedetti e Formis. In Friuli, riferiscono questi autori, il costo totale della riparazione delle costruzioni danneggiate dal sisma è risultato circa il doppio di quello della ricostruzione degli edifici distrutti o demoliti. Un fenomeno, questo, provocato soprattutto dai lavori sulle strutture, che nella struttura dei costi rappresentano più del 70%, e imputabile principalmente alle stesse caratteristiche costruttive degli edifici da riparare, fatti di muratura in pietrame. nettamente diversa è, di conseguenza, la struttura dei costi registrata a Napoli nel quadro dell'attuazione del programma straordinario per la ricostruzione. Nella struttura dei costi cui fa riferimento il noto procedimento per la determinazione forfettaria del costo della conservazione l'incidenza degli interventi

strutturali (demolizioni, fondazioni, strutture verticali, strutture orizzontali) raggiunge complessivamente il 47%.

Un campione di dieci interventi appartenenti alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia è stato studiato da Di Battista: l'incidenza media delle opere al rustico è risultata del 41%, quella delle opere al civile del 36% e quella degli impianti del 23%. Sensibile, come si può vedere, è la riduzione dell'incidenza delle opere al rustico rispetto a quella riscontrata negli interventi in zona sismica. Un'incidenza delle opere al rustico ancora minore, addirittura inferiore a quella delle opere di finitura che invece raggiungono il 40% e quasi uguale a quella degli impianti, contraddistingue la struttura dei costi di un intervento realizzato ad Alessandria dall'IACP. Le ragioni di siffatta struttura sono facilmente attribuibili alla recente datazione dell'edificio.

5. PROPOSTE METODOLOGICHE PER LA VALUTAZIONE DEI COSTI NELLA REDAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

Senza altro l'obiettivo principale al quale sono finalizzati gli studi appartenenti al filone della valutazione previsionale è rappresentato dalla messa a punto di tecniche capaci di rendere più attendibili la stima dei costi.

A questo proposito Realfonzo ha rilevato come il tradizionale procedimento sintetico, oltre a postulare "la disponibilità di ampie casistiche di dati storici, rapportati a tipologie urbane ed edilizie comparabili con il caso in esame" mentre allo stato attuale "la disponibilità di dati parametrici relativi a costi di costruzione in esperienze di recupero urbano è pressoché inesistente", sconti, necessariamente, tolleranze non appropriate a tutti i livelli di pianificazione urbana, "risultando compatibile con la natura dei piani regolatori generali, ed assai meno o del tutto incompatibile con i piani a carattere esecutivo, come i piani particolareggiati di esecuzione o i piani di recupero". In questi ultimi casi, ha proposto l'adozione del procedimento "per campioni significativi", "fondato sopra stime analitiche dei costi degli interventi su campioni tipologici edilizi, infrastrutturali e dei servizi, ricorrenti con maggior frequenza nel contesto considerato; ossia "ordinari", nell'accezione che il termine assume nella logica estimativa".

Varie sono le formulazioni del procedimento per campioni significativi fino ad oggi proposte, e molto diversificate fra loro per fabbisogno informativo, impegno richiesto nell'elaborazione dei dati, grado di approssimazione della stima.

Un procedimento di stima per campioni significativi è stato recentemente sperimentato in un piano di recupero a Pordenone. All'interno di un insieme di edifici degradati, tipologicamente omogenei, è stato scelto un edificio campione, caratterizzato da un alto livello di degrado fisico e funzionale, e per esso è stato redatto un "progetto di riferimento" capace di azzerare i livelli di degrado. Redatto il computo metrico estimativo, le opere e i materiali

necessari sono stati aggregati in otto "elementi costruttivi complessi" ed il costo di tali elementi quantificato. Sono stati quindi definiti livelli di opere di minor entità, sufficienti ad azzerare il degrado in edifici meglio conservati, così da configurare complessivamente cinque classi di intervento (dall'intervento nullo a quello totale), ciascuna contraddistinta da un proprio costo. Le ipotesi di intervento ed i relativi costi sono stati esposti in una scheda di analisi che è stata usata per desumere, dallo stato di degrado posseduto dai fabbricati, il costo del loro recupero. In riferimento ad un'area di edilizia degradata posta nel Centro storico di Rimini, è stato sperimentato un procedimento di stima basato su un percorso logico sostanzialmente analogo. Tuttavia si è preferito adottare un compattamento meno accentuato delle lavorazioni e quindi un maggior numero di categorie di opere, il che ha comportato una minor rapidità nell'impiego ma un grado di approssimazione superiore.

Comunque, il più noto di questi procedimenti è senz'altro quello per la determinazione forfettaria del costo della conservazione che a Napoli è stato messo a punto nel quadro dell'attuazione del programma straordinario di edilizia residenziale varato ai sensi della legge n.219/81. Nell'esperienza napoletana, come noto, l'esecuzione dei lavori si basa sull'istituto della concessione ed è regolato da un'apposita convenzione che, nell'affidare alle imprese concessionarie la progettazione e l'esecuzione dei lavori, riserva alla Pubblica Amministrazione funzioni di controllo. In tale contesto dall'adozione della metodologia per la valutazione forfettaria sono attesi due ordini di vantaggi:

- in primo luogo, un quadro di certezze nel controllo e nella programmazione economica del recupero attraverso un contenimento dello scarto tra valutazioni preventive e consuntive degli interventi;
- in secondo luogo, la revisione dei progetti, principalmente nella direzione del ridimensionamento dell'intervento statico.

Al pari degli altri procedimenti per campioni significativi, anche questo non sembra che possa essere meccanicamente trasferito in contesti insediativi diversi. Questo soprattutto per la specifica tipologia edilizia di riferimento e per l'effetto di indifferenze dello stato conservativo degli immobili alle caratteristiche dell'intervento che lì viene procurato dalla normativa antisismica. A tal fine, infatti, dovrebbe essere quantomeno rivisto in tutte le sue espressioni numeriche, onde tener conto delle diversità dei tipi edilizi e delle loro caratteristiche costruttive, ed anche integrato onde tener conto dello stato di conservazione. Pensato per il controllo dei costi nella progettazione edilizia, allorché l'affidamento dei lavori è eseguito in concessione, potrebbe essere utilizzato anche in contesti procedurali ordinari magari nell'ambito dei piani di recupero.

6. PROCEDIMENTI PER LA VALUTAZIONE DEI COSTI NEI PROGETTI EDILIZI

progettazione edilizia, è ormai comunemente nota la scarsa attendibilità delle stime ottenute applicando i tradizionali procedimenti sintetico ed analitico. Al riguardo Bentivegna e Fattinanzi affermano che "il procedimento sintetico permette al più di conoscere l'ordine di grandezza delle risorse finanziarie da impiegare nelle varie alternative, ma non riesce a quantificare in modo attendibile queste stesse risorse" e che, per quanto riguarda il procedimento analitico, "la valutazione delle quantità fisiche attraverso il computo metrico, non spiega in alcun modo il rapporto che quelle hanno con le scelte progettuali e di programma" mentre "la stima dei costi unitari, generalmente estratta dai prezziari, non può sovrapporsi indiscriminatamente ad uno specifico progetto". Critiche queste in realtà riferite alla nuova produzione edilizia, ma a maggior ragione valide per il recupero.

Di fronte ai limiti dei procedimenti estimativi tradizionali, già da tempo la ricerca si è indirizzata verso la predisposizione di tecniche di valutazione che, oltre a possedere un grado di approssimazione accettabile, avessero il pregio della rapidità di applicazione e fossero incorporabili nella metodologia progettuale, consentendo così il controllo del processo di formazione dei costi durante la progressiva definizione delle scelte progettuali. Fra esse merita di essere citata quella proposta, ancora nei primi anni '70 da Bertuglia ed altri, il cui scopo era di determinare l'onere delle trasformazioni necessarie per eliminare l'obsolescenza funzionale e fisica degli edifici adibiti a funzioni abitative, e ciò sotto il vincolo del rispetto dei valori architettonico-ambientali. Obiettivo di una ricerca, più recente, dell'AIRE è stato quello di mettere a punto un metodo di valutazione che permettesse di determinare, abbastanza velocemente e con procedure ripetibili, i costi della ristrutturazione di edifici residenziali. Caratteristiche di queste tecniche sono l'abbandono delle tradizionali voci di capitolato, in favore di lavorazioni comprensive di più operazioni elementari e definite sulla base di prescrizioni e specificazioni di prestazione, e un largo uso di coefficienti correttivi.

CONCLUSIONI

La presente comunicazione ha inteso evidenziare come quello dei costi del recupero rappresenti per l'estimo un campo di ricerca e di applicazione nuovo ed importante.

Per misurare il cammino percorso, a livello metodologico e culturale, in pochi anni su questo argomento, basterà citare il caso dei massimali di costo per l'edilizia residenziale pubblica. Nel dicembre 1978 questi, per gli interventi di recupero, venivano definiti in percentuale rispetto a quelli per la nuova produzione edilizia. In altre parole si postulava:

- che i due tipi di costo fossero, per struttura interna, sostanzialmente omogenei e quindi che il valore di costo di costruzione a nuovo potesse fungere da riferimento per la determinazione dei costi del recupero;

- che i due tipi di costo fossero commensurabili, e quindi che il costo del recupero, per le varie categorie di intervento, potesse essere espresso in termini di incidenza percentuale sul costo del nuovo;
- che gli interventi di recupero e risanamento conservativo presentassero un costo inferiore a quello della nuova edificazione.

Ipotesi, queste, tutte smentite dai successivi studi sui costi del recupero. Proprio questi studi, del resto, hanno prodotto le conoscenze che nel maggio 1984 hanno consentito di varare un nuovo sistema di determinazione dei massimali di costo per il recupero, svincolato dal nuovo e appositamente tagliato per questo tipo di intervento.

Il campo di studio dei costi di recupero, comunque, si trova appena agli albori ed è suscettibile di notevoli sviluppi. E' però interessante notare che, evolendosi, diventa fattore di evoluzione per la stessa metodologia estimativa.

I procedimenti a carattere misto, come quello per tipologie ricorrenti, o di tipo intermedio, come le tecniche di valutazione parametrica poc'anzi citate, non sembrano assimilabili ai tradizionali procedimenti analitici o sintetici: pur essendo ancora in via di sperimentazione, segnalano l'esigenza di una maggior articolazione dello schema di classificazione. Il principio della dipendenza del procedimento di stima dal livello di pianificazione, poi, ha senz'altro un carattere di validità generale e molto aiuta ad ordinare lo strumentario di tecniche che si va formando. La classificazione da esso ispirata, però, va intesa come costruzione eminentemente teorica, dato che per lo stesso tipo di piano non esiste, sul territorio nazionale, unicità di metodo e di contenuto.

PRINCIPALI RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- AA.VV., "Obsolescenza e recupero dell'abitazione nei centri urbani", Guida Ed., Napoli, 1974
- AA.VV., "Ristrutturazione edilizia: interventi e costi", Franco Angeli Ed., Milano, 1981
- D. BENEDETTI, L. FORMIS, "Considerazioni sull'efficacia e sui costi dei sistemi di consolidamento antisismico degli edifici in muratura di pietrame", *Industria delle Costruzioni*, n.125/1982.
- V. BENTIVEGNA, E. FATTINIANZI, "Introduzione ai costi urbani", Cedam, Padova, 1981.
- S. BONAMICO, L. FUSCO GIRARD, "Regime dei suoli e politica della casa", Casa del Libro Ed., Reggio Calabria, 1980.
- V. DI BATTISTA, "I costi del recupero: cosa occorre cambiare?", *Urbanistica*, n.74/1983
- G. FERRACUTI, "Aspetti economici, produttivi e di costo del recupero edilizio", In AA.VV., "I Centri storici". Mazzotta Ed., Milano, 1978.
- L. FUSCO GIRARD, "Alcuni aspetti economici della conservazione dei beni immobiliari", *Quaderni di Restauro*, n.53-54/1981.
- F. ORIOLI, "La valutazione dei costi nella riqualificazione urbana", In: F. Ciccone (a cura di) "Recupero e riqualificazione urbana nel programma straordinario di Napoli". Ed. Giuffrè, Milano, 1984.
- P. PAGANUZZI, "Tecniche di valutazione della trasformabilità edilizia ai fini del recupero", In: AA.VV. "Il recupero edilizio e urbanistico nella progettazione della città". *Quaderni del Dipartimento di Teoria e Tecnica della Progettazione urbana*. I.U.A.V., n.4/1979.
- A. REALFONZO, "Alcuni aspetti sul tema: principi di economia applicati alla conservazione dei beni culturali immobiliari", *Quaderni di Restauro*, n.53-54/1981.
- A. REALFONZO, "Introduzione all'analisi dei costi del recupero urbano", In: AA.VV., "Il recupero del patrimonio edilizio esistente. Metodologie di analisi e di progettazione". Ed. Quadrifoglio, Bari, 1984.
- S. STANGHELLINI, "Analisi e controllo dei costi", In: L. Gelsomino (a cura di), "Intervenire sull'esistente negli anni '80. Documenti e riflessioni". Ed. Ente Fiere, Bologna, 1984.
- S. STANGHELLINI, "Aspetti metodologici ed econometrici dell'analisi dei costi di produzione nel recupero urbano", I.R.I.S., Bari, 1984.
- E. VALCOVICH, "Determinazione dello stato di degrado di edifici fatiscenti appartenenti alla stessa categoria tipologica", in AA.VV., "I Congresso Nazionale dell'area della produzione edilizia del C.N.R.". Atti, Vol. III, E.S.A., Roma, 1984.

Vincenzo Zito

Con la presente comunicazione desidero richiamare l'attenzione su un aspetto in tema di recupero spesso trascurato, la normativa tecnica, considerando tale quell'insieme di norme di qualsiasi grado, tipo e livello applicato quale sistema regolatore del processo di recupero ed interagente con quest'ultimo a tutti i livelli.

Per dirla col Sandulli, la normativa tecnica edilizia e/o urbanistica ha per oggetto il "come" costruire, sia nel senso precettivo di tipi, morfologie e componenti, sia come indicativo di requisiti e prestazioni da soddisfare (1).

Il progressivo diffondersi delle iniziative di recupero edilizio ed urbano ha evidenziato la necessità di un corpus normativo di riferimento che possa servire a tutelare la collettività ed a indirizzare l'azione pubblica nell'espletamento dei propri compiti istituzionali in tema di recupero edilizio e/o urbanistico.

Fino al 1978 la copiosa legislazione prodotta nel campo urbanistico-edilizio è stata sempre finalizzata alla realizzazione di nuovi interventi, mentre l'esistente è stato di fatto ignorato. Le poche norme emanate per l'esistente sono state prevalentemente rivolte alla conservazione dei nuclei antichi (c.d. centri storici) i quali, nel migliore dei casi, sono stati imbalsamati in attesa di tempi migliori (art. 17 -5° comma- legge 765/1967).

Anche le norme tecniche emanate nel medesimo settore hanno sempre ignorato l'esistente degradato. Ad esempio, le norme tecniche emanate in attuazione della legge n°1086/1971 "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica" non fanno alcun riferimento ad interventi da eseguire su edifici esistenti al fine di migliorarne il livello prestazionale. Lo stesso dicasi per le norme tecniche relative alle zone dichiarate a rischio sismico, che coprono attualmente gran parte del territorio nazionale, le quali non dettano alcuna prescrizione specifica per l'edificato, salvo ad affermare il generico principio che in caso di sopraelevazioni o ampliamenti l'intero edificio deve essere conforme alle norme di che trattasi. Saltuariamente, in concomitanza di eventi tellurici, sono state emanate delle norme finalizzate alla riparazione degli edifici danneggiati dal sisma (vedasi da ultimo il D.M. 2/7/1981) che quindi hanno una validità piuttosto circoscritta e non applicabili alla generalità dei casi. Stesso discorso può farsi per le altre norme di settore quali le normative energetiche, antincendio, per le barriere architettoniche, per l'impiantistica, ecc. Trattasi di norme che negli interventi di recupero vengono applicate per semplice traslato, essendo rivolte

essenzialmente al nuovo edificato, per cui accade sovente che le stesse si appalesino di fatto in vincolo reciproco, ovvero inapplicabili, se non addirittura dannose per la tutela o l'acquisizione di altre qualità, irrinunciabili nell'ipotesi di recupero (2).

Solo con la legge n°457/1978 il recupero edilizio-urbanistico è entrato di diritto a far parte del panorama normativo italiano, riuscendo definitivamente a svincolarsi dalla riduttiva questione dei centri antichi per giungere ad interessare tutto l'esistente degradato.

Il titolo IV^o della legge, recante "Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente", che si compone di 8 articoli, presenta però caratteristiche di tipo amministrativo in quanto si interessa ai meccanismi giuridico-burocratici-economici connessi alle questioni del recupero, fatta eccezione dell'art.31 dove, valutazioni di merito a parte, viene affrontato un aspetto più eminentemente tecnico della questione, qual'è la definizione dei tipi d'intervento.

Ciò non meraviglia affatto in quanto si può dire che nella produzione normativa italiana gli aspetti amministrativi hanno sempre prevalso su quelli tecnici dove questi ultimi hanno sempre subito un ruolo subalterno o, addirittura, di dignitosa assenza. Valga per tutti il Regolamento d'attuazione della legge urbanistica n° 1150/1942, mai emanato, che avrebbe potuto risolvere numerosi aspetti del disastroso panorama urbanistico nazionale.

Per tornare nel seminato, occorre rilevare quindi che il titolo IV^o della legge n° 457/1978 non va oltre le generiche affermazioni quali "I comuni individuano (...) le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (...)" (art.27) o altrettanto generiche definizioni quali "I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi degli isolati e delle aree (...) anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica (...)" (art.28) dimenticando persino di indicare "quali" sono le condizioni di degrado che rendono opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico nonché, e questo è molto importante, cosa si deve intendere per recupero. Da rilevare, inoltre, che la legge 457/1978 non ha riservato al potere esecutivo la potestà di emanare norme tecniche aggiornabili periodicamente, per cui le potenzialità innovative della stessa ne risultano notevolmente frustrate.

Soltanto l'art. 31, come dicevo, presta attenzione agli aspetti tecnici della questione fornendo un elenco descrittivo dei vari tipi di intervento sull'esistente. I tipi di intervento previsti, cinque in tutto, e le relative definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Essi sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;

- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

Occorre rilevare che le definizioni riportate nell'art. 31 sono del tipo elencativo e quindi la loro applicabilità risulta notevolmente difficoltosa in tutti quei casi concreti, e sono un'infinità, che non sono chiaramente riconducibili ai sei tipi ivi descritti. Al proposito sarebbe stato preferibile che il legislatore avesse adottato un criterio di valutazione qualitativa dei singoli interventi in luogo della semplice elencazione che, per quanto minuziosa ed accurata possa essere, non potrà mai ritenersi esaustiva, con conseguenti difficoltà nell'applicazione ai casi concreti (3).

In questo stato confusionale e senza avere una guida metodologica e tecnica hanno operato i comuni, per cui può dirsi che in ogni intervento di recupero la parte sperimentale è quella largamente prevalente. Questo stato di cose ha sollecitato varie iniziative e ricerche sul tema del recupero. Tra le principali posso citare quella svolta dall'OIKOS "Rapporto sulla situazione del recupero edilizio in Italia" svolta nel 1981 per conto del Ministero dei LL.PP. e quella, in fase conclusiva, svolta dall'IRIS-CNR "Normativa, ordinamento ed esperienze di recupero degli organismi edilizi e dei tessuti urbani".

Le lacune sopra lamentate avrebbero potuto essere state colmate dalle regioni con apposite norme ma, fatta eccezione per la Toscana, Emilia Romagna, Piemonte e Abruzzo non sembra che il problema abbia interessato più di tanto le autonomie locali regionali.

In particolare la regione Piemonte, nell'affrontare il problema del recupero con una modifica alla L.R. n°56/1977, ha assimilato sostanzialmente il P. di R. ai P. P., dimenticando altri aspetti più eminentemente tecnici quali, ad esempio, la definizione dei criteri generali per l'individuazione delle zone di recupero.

La regione Emilia Romagna ha trattato del recupero nella legge n°47/1978, la cui approvazione era stata appunto ritardata in previsione dell'emanazione della legge 457/1978, per cui il recupero edilizio si colloca in maniera più organica nel contesto della normativa urbanistica. Tuttavia il "taglio" che gli viene dato è più confacente alle teorie del restauro (definito "scientifico" nella legge regionale) anche se allargate ad una scala superiore, trascurando di fatto le questioni inerenti il recupero al di fuori dei centri antichi (4).

Nella regione Toscana, in particolare, con legge 21/5/1980 n° 59 contenente "Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente" vengono ulteriormente precisate le definizioni degli interventi (art.2) mentre con l'art.8 vengono finalmente individuate le categorie di degrado da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'art. 27 della legge n° 457/1978.

Sono così individuate 5 categorie di degrado senza tuttavia fornire parametri oggettivi di valutazione del livello di degrado che possano indirizzare i comuni nell'individuazione delle zone di recupero. In particolare la legge espone le seguenti esemplificazioni:

- a) degrado urbanistico (insufficienza degli standard di cui al D.M.

- n.1444/1968 o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- b) degrado fisico (condizioni d'uso degli edifici o dei complessi edilizi ridotte a causa della fatiscenza delle strutture, delle finiture e degli impianti, ovvero inadeguatezza tipologica e funzionale);
 - c) degrado igienico (insufficienza o carenza di impianti igienici, di illuminazione diurna e di areazione, nonché presenza di condizioni generali di umidità);
 - d) degrado socio-economico (condizioni di sovraffollamento, sottoutilizzo o abbandono degli immobili, ovvero impropria utilizzazione degli stessi, presenza di attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale);
 - e) degrado geofisico (dissesto idrogeologico ovvero impropria utilizzazione, abbandono ed impoverimento di aree urbane o extraurbane).

L'allegato alla legge, che definisce le categorie d'intervento, risente dell'impostazione elencativa dell'art.31 della legge 457, pur risultando queste notevolmente arricchite nella casistica (5).

Anche la regione Abruzzo, con L.R. 12/4/1983, n.18, all'art. 28 ha definito cinque categorie di degrado (degrado urbanistico, edilizio, igienico, socio-economico e geofisico) con una esemplificazione sostanzialmente simile a quella operata dalla regione Toscana.

Tra le altre regioni che in qualche modo si sono interessate ai problemi del recupero resta da segnalare la Lombardia per l'inventario dei nuclei urbani di antica fondazione (L.R. 30/1980), la Liguria per uno studio conoscitivo sui centri storici (1977) nonché le regioni Lazio e Sicilia per le leggi pilota sul recupero degli insediamenti abusivi (rispettivamente LL.RR. 28/1980 e 7/1980). Le rimanenti regioni hanno soltanto prodotto norme che non riguardano gli aspetti tecnici del recupero, ovvero se ne sono completamente disinteressate.

Da considerare inoltre che l'assimilazione del P.di R. ai P.P., comune a quasi tutte le normative regionali, riduce notevolmente le potenzialità operative dei primi che, in tal modo, devono sottostare alle norme dello strumento urbanistico, anche per quelle zone dove esistono marcate incompatibilità. Recentemente il T.A.R. Lombardia -I^a sez.- con sentenza dell'11/1/1985 ha riconosciuto la legittimità del piano di recupero le cui norme tecniche prevalgono su quelle dello strumento urbanistico, secondo principi, quindi, diametralmente opposti a quelli applicati dalle leggi regionali citate.

In questo stato di cose è intervenuta la recentissima legge 28.2.1985, n°47 che si interessa, tra l'altro, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi. Per la prima volta, dopo le citate esperienze del Lazio e della Sicilia, l'interesse del legislatore statale si rivolge al recupero di questi insediamenti. Tale interesse è dovuto non solo al fatto di sanare amministrativamente delle situazioni di fatto ormai irreversibili ma, anche, dalla evidente

convinzione che i nuclei edilizi "spontanei" presentano, sin dalla loro formazione, condizioni di degrado particolarmente acute sotto l'aspetto urbanistico per l'assenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si tratta insomma di un degrado congenito che è dovuto proprio alle cause ed alle modalità con cui questi nuclei si sono formati. Tuttavia, proprio per le caratteristiche del fenomeno, che ha assunto connotati e rilievi diversi da luogo a luogo, l'art. 29 della legge ha demandato alle regioni l'incombenza di disciplinare la formazione, adozione ed approvazione delle varianti da apportare agli strumenti urbanistici generali per il recupero di questi insediamenti abusivi che comunque deve avvenire entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono riferirsi ai seguenti principi fondamentali (1° comma):

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

Le regioni, inoltre, devono stabilire (2° comma):

- a) i criteri ed i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e perimetrazione degli insediamenti abusivi;
- b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;
- c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;

cui seguono altre questioni di tipo economico-burocratico.

Le potenzialità offerte alle regioni da questa legge, che offre occasioni di sviluppare interessanti norme tecniche applicabili anche per il recupero di insediamenti non abusivi di recente impianto ma degradati, sono veramente eccezionali e vedremo se le regioni saranno all'altezza della situazione. Tuttavia il legislatore stesso non deve aver avuto eccessiva fiducia nelle autonomie regionali nel momento in cui, al 3° comma del medesimo art. 29, ha stabilito che, decorso il termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, gli insediamenti abusivi possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, anche in assenza di norme regionali e purché nel rispetto dei principi fissati nel primo comma.

In Puglia in Consiglio regionale ha approvato proprio in questi giorni un D.D.L. contenente i primi adempimenti regionali conseguenti alla legge 47/1985. Il testo approvato si appalesa piuttosto deludente sotto l'aspetto delle direttive contenute nel 2° comma del citato art. 29, risentendo ovviamente della fretta con cui è stato predisposto a causa della prossima scadenza del mandato. Infatti l'art. 3 del testo approvato si limita a stabilire che gli insediamenti da sottoporre a variante devono "essere costituiti da una pluralità di edifici abusivi comportante una continuità edificata e rilevante modificazione dell'assetto del territorio", disposizione

questa gravemente carente in ordine al citato 2° comma lett. a) e b) relative rispettivamente alla determinazione dei criteri cui i comuni devono attenersi per l'individuazione e perimetrazione degli insediamenti abusivi (a) e quelli a cui gli stessi devono attenersi per insediamenti ricadenti in zone a rischio sismico (b).

Notevole aspettativa esiste anche per le norme tecniche che il Ministero dei LL.PP. dovrà emanare per la verifica di stabilità delle costruzioni interessate alla sanatoria, norme che, come ormai sembra prassi costante, potranno anche derogare da altre disposizioni normative.

A conclusione di queste brevi note non resta che rilevare come le notevoli carenze e frammentarietà lamentate nella normativa tecnica per il recupero urbanistico e/o edilizio risentano della mancanza di un quadro obiettivo ben definito in una "politica" del recupero. Difatti ogni provvedimento normativo risponde a proprie esigenze particolari, risentendo quindi degli effetti negativi connessi al clima congiunturale in cui é stato emesso. Conseguentemente l'azione degli enti locali segue le strade più disparate, al punto che ogni intervento può considerarsi una sperimentazione fine a se stessa, con risultati non sempre positivi sia sul piano formale che su quello tecnico. Non resta quindi che augurarsi una inversione di rotta verso una nuova politica del recupero, alla cui formazione le forze culturali devono dare il loro contributo insostituibile, così come questo convegno ne rappresenta una valida testimonianza.

APPENDICE

NOTE BIBLIOGRAFICHE

- 1) A.M.Sandulli, "LA NORMATIVA TECNICA DELL'EDILIZIA", intervento in CIE (Centro Italiano dell'Edilizia), Bologna 5-6 ottobre 1974, pp. 95-115;
- 2) R.Fognoli, "E' POSSIBILE UNA NORMATIVA PER IL RECUPERO?", in Modulo n.1/1982;
G.Giacobazzi, "NOTE SUGLI STRUMENTI PER LA GESTIONE DEL RECUPERO: NORME E PIANI", in Recupero Edilizio 3, Ente Aut. Fiere di Bologna, ivi 1984;
S.Gizzi, "INCOMPATIBILITA' TRA CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI E RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE. IL CASO DE L'AQUILA, QUALE ESEMPIO DI UNA QUESTIONE GENERALE", in Atti del 2° Congresso Nazionale ASS.I.R.C.Co. "La Città Difficile", Roma 1984;
- 3) considerazioni sull' argomento sono riportate in AA.VV., "NORMATIVA TECNICA NEL RECUPERO. STRUMENTI E CONTRIBUTI", Alinea ed., Firenze 1983.
- 4) O.Lamperti-V.Erba, "LA NORMATIVA REGIONALE PER IL RECUPERO", in Edilizia Popolare n.158 Gennaio-Febbraio 1981;
per l'Emilia Romagna vedasi in particolare: P.Cavalcoli, "STATO DELLA PIANIFICAZIONE: ESPANSIONE O RECUPERO URBANO?" in AA.VV., "I CONFINI PERDUTI", Bologna 1983, p. 111 e segg.;
- 5) al riguardo: AA.VV., "NORMATIVA TECNICA NEL RECUPERO", op. cit.



CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE
ISTITUTO PER LA RESIDENZA E
LE INFRASTRUTTURE SOCIALI I.R.I.S.

L'Istituto per la Residenza e le Infrastrutture Sociali (I.R.I.S.), che ha sede a Bari, è un Organo di ricerca del Consiglio Nazionale delle Ricerche.

Istituito nel 1980, l'Istituto ha avviato la sua attività nel 1982 che, per mancanza di personale, è stata unicamente rivolta all'acquisizione delle prime attrezzature scientifiche ed alla formulazione dei programmi di ricerca.

Dal 1984 l'Istituto, con l'entrata in servizio dei primi contingenti del personale assegnato, è entrato nella sua piena operatività.

L'I.R.I.S. effettua ricerca applicata in tema di recupero urbanistico ed edilizio ed ha come obiettivi fondamentali lo studio delle metodologie relative al recupero dell'esistente degradato, con particolare riferimento alle tipologie di recente costruzione, nonché alla realizzazione dei servizi sociali anche mediante il riuso degli edifici esistenti. L'Istituto si occupa anche di questioni inerenti la normativa (revisione critica, coordinamento tra norme edilizie ed urbanistiche, aggiornamento ciclico con adeguamenti alle reali trasformazioni del territorio) nonché di questioni inerenti l'adozione e/o il recupero di tecnologie povere. Sono previsti, inoltre, rapporti di collaborazione con gli enti locali.

Per quanto riguarda le attrezzature scientifiche, attualmente l'Istituto dispone di:

- apparecchiature per termovisione a raggi infrarossi;
- apparecchiature per la misurazione dei parametri relativi al comfort ambientale;
- strumentazione ad ultrasuoni;
- termo-umidmetro digitale;
- n.2 personal computer;
- apparecchiature fotografiche;
- sistema audiovisivo.

Istituzionalmente l'IRIS intrattiene rapporti di collaborazione con istituzioni scientifiche italiane e straniere e cura la documentazione nel campo di specifica competenza. Può inoltre contribuire alla formazione e perfezionamento di personale scientifico e tecnico, collaborare al conseguimento del dottorato di ricerca nonché eseguire contratti di ricerca per conto terzi ed erogare servizi tecnico-scientifici.

L'organo scientifico che sovrintende ai programmi di ricerca dell'Istituto, il Consiglio Scientifico, è costituito dal Direttore, da docenti universitari delle facoltà di Ingegneria italiane e da rappresentanti dei ricercatori.

Attualmente l'Istituto conta sei addetti che, con l'aggiunta di tre nuove unità a partire dall'1/1/86, diventeranno nove, di cui cinque laureati ingegneri, architetti e urbanisti.

Il finanziamento totale a carico dello Stato é, in media, pari a centoventi milioni di lire annue, cui devono aggiungersi i finanziamenti per programmi strategici. Tali cifre non comprendono gli stipendi del personale e le opere per la sede.

Per i prossimi due anni (1986-87) i programmi di ricerca riguardano:

- 1) Studio e sperimentazione di una metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente, finalizzata alla realizzazione di un sistema informativo per la riqualificazione urbana;
- 2) Valutazione e gestione del ripristino dei componenti edilizi nell'ambito della manutenzione programmata.



*Centro Studi di Estimo
e di Economia Territoriale - Ce. S. E. T.*

Sorto nel 1955 a Milano con la denominazione di "Centro Studi di Estimo" in occasione di un Convegno Nazionale dei cultori di Estimo, il Centro sviluppò inizialmente la sua attività incentrando l'attenzione sugli aspetti metodologici della disciplina estimativa.

Attualmente ha sede a Firenze con la denominazione di "Centro Studi di Estimo e di Economia territoriale" (Ce.S.E.T.), e con le seguenti finalità:

- a) promozione di studi e ricerche nel campo dell'Estimo, sia a livello dottrinale che a livello applicativo;
- b) promozione di studi e ricerche nel campo dell'Economia Territoriale, con particolare riferimento alle strutture territoriali, ambientali ed ecologiche;
- c) collegamento con le altre discipline economiche, giuridiche e tecniche aventi comuni interessi di ricerca e di applicazione operativa;
- d) promozione di studi e ricerche su temi giuridici ed amministrativi connessi all'Estimo e all'Economia Territoriale;
- e) istituzione di un apposito archivio di Estimo e di Economia Territoriale per la raccolta degli studi pubblicati in Italia e all'estero, nonché di documenti anche inediti, meritevoli di adeguata diffusione;
- f) organizzazione di convegni nazionali, seminari di studio e tavole rotonde chiamando a parteciparvi personalità ed enti, nazionali e stranieri, per l'approfondimento di tematiche di rilevante interesse.

Coerentemente con tali finalità, il Centro ha offerto molteplici contributi per l'avanzamento della dottrina estimativa e per l'approfondimento interdisciplinare delle tematiche connesse all'Economia Territoriale.

Gli organi del Centro sono:

- l'Assemblea dei soci
- il Comitato scientifico
- il Presidente
- il Collegio dei Revisori dei Conti
- il Segretario Generale.

Attualmente il Centro annovera circa 140 soci ordinari, una ventina di soci onorari italiani ed altrettanto di nazionalità estere.

Il Comitato scientifico, eletto ogni tre anni dall'Assemblea, é composto di quindici membri, nell'ambito dei quali viene designato il Presidente. Questi dura in carica tre anni e può essere riconfermato per un analogo periodo.

Il Comitato scientifico coordina le materie di studio, promuove le iniziative culturali e scientifiche, propone le designazioni di nuovi soci, provvede alla redazione di regolamenti interni per il funzionamento del Centro e delle Sezioni.

Attualmente le Sezioni sono 11, ciascuna competente in materia di:

- Estimo generale
- Estimo agrario
- Estimo forestale
- Estimo urbano
- Estimo e politica territoriale comparata
- Estimo catastale
- Estimo artistico
- Estimo industriale
- Problemi giuridici relativi all'Estimo
- Estimo delle comunicazioni
- Estimo infortunistico e delle assicurazioni.

Ciascuna Sezione é retta da un Presidente, designato dal Comitato Scientifico.

Dal 1977 gli "Incontri di studio" hanno assunto cadenza annuale e sono stati dedicati alle implicazioni economico-estimative di temi attuali quali la legge 10/1977, la tutela dei beni artistici e culturali, l'equo canone, la pianificazione regionale, l'utilizzo del suolo, ecc. Parallelamente sono state promosse numerose tavole rotonde, nonché alcuni seminari di studio.

Nei bollettini, giunti alla 13° edizione, vengono annualmente raccolti saggi e contributi, ospitate rubriche, rassegne e notizie sull'attività scientifico-culturale del Centro.

Il Centro offre inoltre il proprio patrocinio ad iniziative congiunte con altri enti ed istituzioni ed intrattiene rapporti con organismi di carattere internazionale per lo più operanti nel settore immobiliare.

UNIONE TIPOGRAFICA - BARI